



Städtebauliches Entwicklungskonzept Schmuggelstieg Norderstedt

Bericht

im Auftrag der EGNO Entwicklungsgesellschaft Norderstedt

Städtebauliches Entwicklungskonzept Schmuggelstieg Norderstedt

Auftraggeber



EGNO
Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH
Rathausallee 64 – 66, 22846 Norderstedt
Ansprechpartner/-in: Wilhelm Cloppenburg,
Nadine Kruse
Tel.: (040) 535 406 - 0, info@egno.de



Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Rathausallee 50, 22846 Norderstedt
Projektleitung: Claudia Takla Zehrfeld
Tel.: (040) 535 95 - 207,
claudia.takla-zehrfeld@norderstedt.de

Auftragnehmer



Büro Düsterhöft
Architektur und Stadtplanung
Schaartor 1, 20459 Hamburg
Tel.: (040) 881 684 - 30, info@duesterhoeft-hh.de
www.duesterhoeft-hh.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Roswitha Düsterhöft,
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Mitarbeit: Philipp Meyer, Annett Jähniq



**Konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regional-
analysen und Projektentwicklung mbH**
Altonaer Poststraße 13, 22767 Hamburg
Tel.: (040) 357 527 - 0, info@konsalt.de
www.konsalt.de
Bearbeitung: Dipl. Soz. Margit Bonacker
Dipl.-Ing. Bastian Schröder
Mitarbeit: Thomas Mietzner

Verkehrliche Beratung
Argus Stadt- und Verkehrsplanung
Dipl.-Ing. Thorsten Buch

Landschaftsplanerische Beratung
MSB Landschaftsarchitekten Hamburg
Dipl.-Ing. Brunhilde Bontrup

November 2010

I Bericht:

1	Einleitung	9
1.1	Hintergrund, Aufgabe und Herangehensweise	11
1.2	Ablauf	13
2	SWOT - Analyse	15
2.1	Planerische Rahmenbedingungen	17
2.2	Historie	19
2.2	Lage und Einzugsgebiet	21
2.4	Bevölkerung und demografische Entwicklung	22
2.5	Wohnen	23
2.6	Soziale Infrastruktur	25
2.7	Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe	26
2.8	Städtebau und Raumstruktur	31
2.9	Nutzbarkeit des öffentlichen Raums	34
2.10	Grün und Naturschutz	35
2.11	Verkehr / Mobilität	37
2.12	Umwelt	39
2.13	Eigentümerstruktur	41
2.14	Vorhandene Organisationsstrukturen	42
2.15	Zusammenfassung SWOT-Analyse	43
3	Verfahren und Beteiligung	45
3.1	Runde Tische	47
3.2	Mobiler Workshop	48
3.3	Gespräche mit Eigentümern/-innen	49
3.4	Konzeptwerkstatt	50
3.5	Infoforum Schmuggelstieg	54
3.6	Öffentliche Auslegung	54
3.7	Abstimmung mit Fachdienststellen, Innenministerium Schleswig-Holstein und Träger öffentlicher Belange	55
4	Das Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020	57
4.1	Zusammenfassung	59
4.2	Ziele und Handlungsfelder	61
4.3	Gebiet des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	63
4.4	Maßnahmenübersicht	66
4.5	Maßnahmen für das Gesamtgebiet	67
4.6	Maßnahmen für Teilfläche 1 Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee	69
4.7	Maßnahmen für Teilfläche 2 Nördliche Ohechaussee zwischen Ulzburger Str. und Ochsenzoller Straße	70
4.8	Maßnahmen für Teilfläche 3 Langenhorner Chaussee / südliche Segeberger Chaussee / Tarpenbekpark	71
4.9	Maßnahmen für Teilfläche 4 Schmuggelstieg / Am Tarpenufer	73
4.10	Maßnahmen für Teilfläche 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße	74
5	Monitoringkonzept	75
5.1	Ansatz	77
5.2	Erfassungsinstrumente	77
5.3	Indikatorenpool	78
5.4	Ausgewählte Ergebnisse der Passantenbefragung 2010	80
6	Fazit	81

7 Anhang 83

Anhang 1: Steckbriefe der Teilflächen und Verortung der Maßnahmen

Anhang 2: Maßnahmen, Kosten und Finanzierungsübersicht

Anhang 3: Quellen-/ Literaturliste

Plan 1: Handlungsschwerpunkte

Plan 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Maßnahmen

II Anlagenband (extra):

a. Pläne

Stadträumliche Einbindung

Mobilität / Erschließung

Stadtbild und Raumstruktur

Nutzungsstruktur

Entwicklungsperspektiven (Grünes Zentrum Ochsenzoll / urbane Mitte Schmuggelstieg)

Zielkonzept 2030

b. Bestandsaufnahme Branchenmix

c. Tabelle mit Altlastenverdachtsflächen

d. Passantenbefragung Tabellenband

e. Protokolle

Mobiler Workshop

Konzeptwerkstatt

Infoforum

1 Einleitung

1.1 Hintergrund, Aufgabe und Herangehensweise

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO) hat im April 2010 die Hamburger Unternehmen Büro Düsterhöft Architektur und Stadtplanung und konsalt GmbH mit der Öffentlichkeitsbeteiligung, dem Verfahrensmanagement und der Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 171 b BauGB für das Quartier und Versorgungszentrum Schmuggelstieg beauftragt.

Der Schmuggelstieg ist ein historisch gewachsener Einzelhandels- und Wohnstandort in Norderstedt an der Grenze zum benachbarten Hamburg, der neben seiner Versorgungsfunktion auch eine hohe identitätsstiftende Bedeutung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete hat. Der Standort Schmuggelstieg hat sich in den letzten Jahren zwar als Einzelhandels- und Versorgungszentrum behaupten können, er steht aber großen Herausforderungen gegenüber. Dazu zählen u.a. der Strukturwandel im Einzelhandel sowie der Wettbewerb mit anderen Zentren (u.a. Herold-Center, Zentrum am Langenhorner Markt). Hinzu kamen umfangreiche Baumaßnahmen am Knoten Ochsenzoll, die mit erheblichen Beeinträchtigungen, was insbesondere die Erreichbarkeit des Zentrums anbelangte, verbunden waren. Daher erfolgte seitens der Öffentlichen Hand von 2007 bis 2009 eine Erneuerung des öffentlichen Raums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit einem Gesamtvolumen von rd. 1,3 Mio. €.

Seit dem 1. August 2009 ist der Schmuggelstieg ein PACT-Bereich¹, der über Abgaben der Grundeigentümern/-innen finanziert wird. Zielsetzung ist es, den drohenden Funktionsverlust des Quartiers aufzuhalten und den begonnenen Strukturwandel weiter zu unterstützen. Wichtigstes Instrument dazu war die Einrichtung eines Quartiersmanagement mit dem Schwerpunkt Standortmarketing. Der PACT-Bereich ist auf eine Laufzeit von zwei Jahren angelegt und endet 2011.

¹ *Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusbereichen, vgl. IHK Schleswig-Holstein (Hrsg.): PACT-Initiativen in Schleswig-Holstein Praxistipps und Informationen für die Arbeit mit dem neuen Stadtentwicklungsinstrument in Schleswig-Holstein, Juli 2007*

Das Entwicklungskonzept erstreckt sich allerdings auf einen deutlich größeren Bereich. Dazu gehören neben dem Schmuggelstieg und Am Tarpenufer auch Abschnitte um die Straßen Ulzburger- und Ochsenzoller Straße, Segeberger- bzw. Ohechaussee und Langenhorner Chaussee.

Für die spätere Umsetzung ist die Aufstellung eines Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes für das Quartier Schmuggelstieg erforderlich. Wichtig werden dabei die Integration der Entwicklung des Norderstedter Teiles in eine gemeinsame Strategie für den grenzübergreifenden Bereich Schmuggelstieg/Ochsenzoll sowie die Aktivierung der privaten Eigentümer/-innen und Gewerbetreibenden außerhalb des PACT-Gebietes sein.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept ist Voraussetzung für die weitere Förderung des Quartiers Schmuggelstieg im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Das Konzept wurde im Wesentlichen in drei Phasen erarbeitet:

1. **Analyse** der örtlichen Situation mit einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse). Dabei wurde von einem erweiterten Betrachtungsbereich ausgegangen, der die angrenzenden Wohngebiete sowie die unmittelbar anschließenden Bereiche auf Hamburger Seite einschließt.
2. **Konzeptentwicklung** unter Beteiligung wesentlicher Akteure. Es wurden Ziele, Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsperspektiven erarbeitet, überprüft und zu einem Zielkonzept zusammengefasst.
3. Anschließend wurden das **Städtebauliche Entwicklungskonzept und Maßnahmen** (Masterplan) erarbeitet und mit den beteiligten Akteuren abgestimmt.

Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept als Zukunftsbild mit einem Zeithorizont bis 2020 für das gesamte künftige Zentrum werden Impulse für private Investitionen gesetzt. Zusätzlich werden Zukunftsperspektiven für den Ort und seine Umgebung aufgezeigt. Maßnahmenschritte zur Umsetzung dieser Strategie werden definiert, wodurch ein integrier-

ter Entwicklungsansatz verfolgt wird. Entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB ist das Gebiet durch Beschluss der Stadt Norderstedt als Stadtumbaugebiet auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes räumlich abzugrenzen. Für die schrittweise Umsetzung des Konzepts in städtebaulich-gestalterische, verkehrliche, wirtschaftliche und konzeptionelle Maßnahmen wurden entsprechende Handlungsempfehlungen und Prioritäten formuliert.

In einem **Monitoringkonzept** wurden die entsprechenden Indikatoren definiert und im Rahmen des Projektes als Grundlage abgefragt.

Für die Untersuchung und das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde das Fördergebiet in fünf Untersuchungsbereiche eingeteilt. Dies sind im Einzelnen:

- Teilfläche 1. Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee
- Teilfläche 2. Nördliche Ohechaussee zwischen Ulzburger Straße und Ochsenzoller Straße
- Teilfläche 3. Langenhorner Chaussee / Segeberger Chaussee/ Tarpenbekpark
- Teilfläche 4. Schmuggelstieg / Am Tarpenufer
- Teilfläche 5. Ohechaussee / Ochsenzoller Straße



Abbildung 1: Untersuchungsbereiche

Der Bericht selber beinhaltet die Ergebnisse der SWOT-Analyse² basierend auf der Auswertung vorhandener Unterlagen, Begehungen durch die Gutachter und einer Bestandsaufnahme der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Situation im Frühjahr 2010, außerdem das Beteiligungsverfahren und das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen inklusive der wesentlichen Pläne als Anhang.

Zusätzlich zum Bericht dokumentiert ein Anlagenband den Bearbeitungsprozess mit Plänen, Protokollen und Dokumenten.

² SWOT steht für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen)

1.2 Ablauf

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept soll in seinen Inhalten auf zahlreichen bereits vorhandenen Planungen und Strukturen aufbauen. Von Beginn an wurden wesentliche Interessengruppen in das Verfahren eingebunden und über dessen Zielsetzungen informiert. Parallel zur fachlichen **Analyse** fand ein **Runder Tisch** mit wichtigen Akteuren aus dem Quartier statt, zudem wurden die **Fachdienststellen** im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung in einer gemeinsamen Runde über das Verfahren informiert und ihre Anmerkungen und Rahmenbedingungen aufgenommen. Aus der Analyse und den ersten Gesprächen wurden Handlungsschwerpunkte ermittelt. Diese und das Verfahren wurden in einem Gespräch allen interessierten **Eigentümern/-innen** vorgestellt und mit ihnen diskutiert.

Als erste öffentliche Veranstaltung wurde der **Mobile Workshop** durchgeführt, in dem alle Interessierten ihre Eindrücke zu dem Gebiet und seinen Entwicklungsmöglichkeiten anmerken konnten.

Aus dieser Vorarbeit wurden zwei **Entwicklungsszenarien** für das Untersuchungsgebiet entwickelt. Diese Szenarien, ihre einzelnen Bausteine und ihre Auswirkung auf die Teilbereiche wurden in der öffentlichen **Konzeptwerkstatt** mit Interessierten diskutiert und bewertet. Im Anschluss an die Konzeptwerkstatt wurden die Ergebnisse zu einem ersten **Entwurf Zielkonzept 2020** zusammengeführt. Dieser wurde im **Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr** vorgestellt und diskutiert.

Dieser Entwurf wurde in weiteren Gesprächen konkretisiert. Mit **Eigentümern/-innen** wurden mögliche Projektentwicklungen diskutiert. Es fanden zudem **Einzelgespräche mit den Fachdienststellen Grün und Verkehr** und eine fachliche **verkehrliche Beurteilung** statt. Für den Teilbereich 3 (Langenhorner Chaussee / südliche Segeberger Chaussee / Tarpenbekpark) wurden ein **Baumgutachten** sowie ein **Artenschutzgutachten** in Auftrag gegeben, deren Inhalte vorrangig im Konzept, mit Unterstützung durch eine **landschaftsplanerische Beratung**, Beachtung finden. Ebenso wurden **Stellungnahmen** der Fachdienststellen berücksichtigt. Ein **zweiter Runder Tisch** mit Vertretern/-innen des

Einzelhandels und Eigentümern/-innen setzte sich mit möglichen zukünftigen Kooperationsstrukturen und Fragen der Finanzierung auseinander.

Die Ergebnisse des gesamten Prozesses finden sich eingearbeitet in dem **Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2020** wieder.

Dieser wurde nach der Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2010 mit Beschluss zur **Auslegung** in einem **Informationsforum** am 06. Oktober 2010 vorgestellt und anschließend vier Wochen lang öffentlich ausgelegt. Hier hatten neben allen Betroffenen auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Fachdienststellen noch einmal die Möglichkeit ihre Anmerkungen und Stellungnahmen einzureichen.

Im Dezember 2010 sind der Beschluss durch den Ausschuss für Verkehr und Stadtentwicklung sowie der abschließende Beschluss der **Stadtvertretung** vorgesehen.

Der Ablauf des Verfahrens zur Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist im Folgenden als Übersichtsgrafik dargestellt.



Abbildung 2: Ablauf

2 SWOT - Analyse

2.1 Planerische Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan (FNP 2020)

Der Flächennutzungsplan 2020 gibt die Eckpunkte der räumlichen Entwicklung vor, in ihm werden für das gesamte bebaute Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. Unmittelbar daran grenzen größere Wohnbauflächen. Der Bachlauf der Tarpenbek wird als Wasserfläche (Hauptvorfluter) abgebildet. Eine Grünfläche zieht sich von Nord nach Süd entlang der Tarpenbek durch das Gebiet, begrenzt vom Bachlauf im Westen und den Gebäuden an der Langenhorner Chaussee im Osten. Die Straßenverkehrsflächen sind als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Unmittelbar an der Stadtgrenze im Bereich der Langenhorner Chaussee ist eine Mess- und Übergabestation für Abwasser verzeichnet. Nachrichtlich dargestellt sind folgende Bereiche:

- ein Wasserschutzgebietes (Zone III), das den überwiegenden Teil des Plangebietes umfasst (ausgenommen des westlichen Teilbereiches),
- ein Erholungsschutzstreifen (an Gewässern II. Ordnung) ca. 50 Meter beiderseits der Tarpenbek (im Dezember 2008 wurden die Erholungsschutzstreifen an Gewässern II. Ordnung aus der Landesverordnung rausgenommen),
- die Baumallee an der Ochsenzoller Straße ist als geschütztes Biotop nach §25 LNatSchGS-H gekennzeichnet,
- ein Naturdenkmal im Bereich der Straße am Tarpenufer (der Solitär der alten Stieleiche).

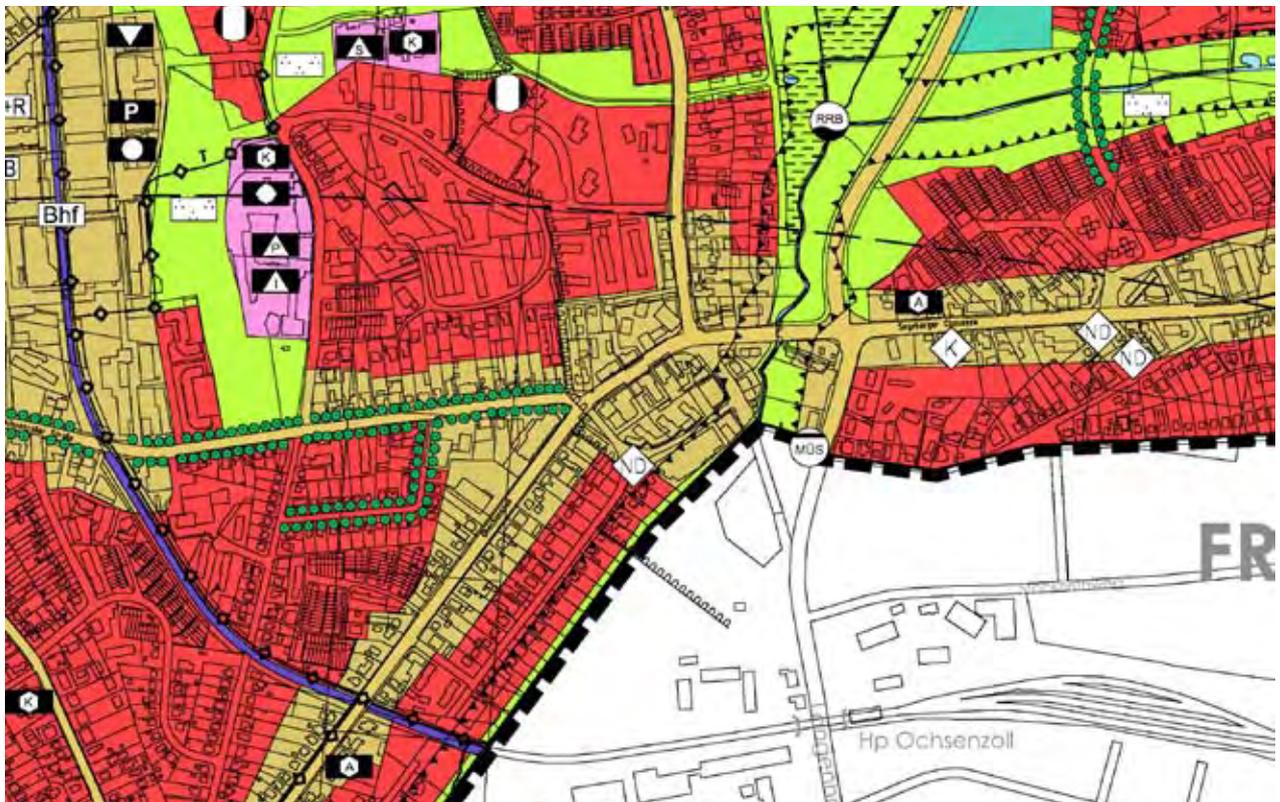


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020



Abbildung 4: Ausschnitt Räumliches Leitbild

Im Räumlichen Leitbild (Teil des FNP 2020) ist der Bereich Schmuggelstieg als Quartierszentrum dargestellt und soll als historisches Ortsteilzentrum erhalten und gestärkt werden. Städtebauliche Umstrukturierungen sollen an bebauten Abschnitten der Hauptverkehrsstraßen (hier B 432, Ohechaussee und Segeberger Chaussee) durchgeführt werden, die Ulzburger Straße soll nach ihrer Entlastung stadträumlich aufgewertet werden.

Planrechtliche Situation

Der Bereich südlich der Ohechaussee, westlich der Tarpenbek ist im B-Plan 103 (beschlossen 1971) als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Vorgeschrieben ist eine 1- bis 3-geschossige Bebauung, die Baukörper sind eindeutig begrenzt von Baulinien entlang der Straßenseiten und Baugrenzen zu den rückwärtigen Bereichen. Westlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen (zwischen Ohechaussee und Am Tarpenufer), im Siedlungsstreifen an der Tarpenbek ein Reines Wohngebiet (WR).

Der Bereich zwischen Ochsenzoller Straße und Ulzburger Straße wird durch den Durchführungsplan Nr. 5 Garstedt (beschlossen 1965) abgedeckt und weist großflächige Allgemeine und Reine Wohngebiete (WA / WR) aus. Die Westbebauung an der Kreuzung Ulzburger Straße / Ohechaussee ist im Durchführungsplan 4 Garstedt von 1957 planrechtlich festgelegt worden (Wohnen und Gewerbe).

Der Durchführungsplan 5 Harksheide von 1960 begrenzt den Bereich östlich der Ulzburger Straße und nördlich der Segeberger Chaussee.

Auf Hamburger Seite wird das Planrecht durch die Bebauungspläne Langenhorn 3 (festgestellt 1991), Langenhorn 4 (festgestellt 1970) und Langenhorn 67 (festgestellt 2006) festgesetzt. Zudem gibt es den Bebauungsplanentwurf für Langenhorn 68 (Öffentliche Plandiskussion im Jahr 2000).

In Langenhorn 3 ist der Schmuggelstieg als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, östlich davon ein Mischgebiet und westlich Gemeinbedarfsflächen.

ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Norderstedt 2030

Im ISEK wird das Zentrum Schmuggelstieg als eines der ältesten Stadtteilzentren, als Identifikationspunkt und als Brücke nach Hamburg eingestuft. Es ist eines der impulsgebenden Einzelprojekte mit integrativem Charakter. Die bereits vorgezogene Festlegung als PACT-Gebiet im engeren Planungsbereich wird als Initialzündung für das ganze Quartier gesehen. Weitere räumliche Schwerpunkte mit erheblichem Entwicklungspotenzial wurden im ISEK identifiziert: Der Südbereich der Ulzburger Straße und die dreieckige Fläche westlich der Kreuzung Ochsenzoller Straße / Ohechaussee. Der Park an der Tarpenbek wird als „Transitraum“ zwischen Parkplatz und den Geschäften bezeichnet. Als Teil des grünen Magistralensystems (wichtige Wegerouten abseits der Hauptverkehrsstraßen) verläuft entlang der Tarpenbek die sogenannte „blaue Magistrale“ von der nördlichen bis zur südlichen Stadtgrenze.

Für das Zentrum Schmuggelstieg liegen damit gute Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung vor. Weitere Rahmenbedingungen ergeben sich aus der aktuellen Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes 2020, der Lärminderungsplanung, des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Norderstedt und dem Klimaschutzorientierten Energiekonzept Norderstedts.

2.3 Historie

Das Zentrum Schmuggelstieg ist eines der traditionellen und gewachsenen Stadtteilzentren Norderstedts. Ursprünglich als Zollstation und Grenzposten zum Hamburger Stadtgebiet eingerichtet, verbindet der Straßenzug Schmuggelstieg als Fußwegverbindung noch heute Norderstedt mit dem Hamburger Stadtteil Langenhorn. Die Übergänge sind für die Nutzer/-innen fließend, zudem sich der dort stattfindende Wochenmarkt über die Landesgrenze hinaus erstreckt.

Das Zentrum Schmuggelstieg ist Teil der eigenständigen Gemeinde Garstedt, die 1970 mit den weiteren Gemeinden Friedrichsgabe, Harksheide und Glashütte zur Stadt Norderstedt zusammengeschlossen wurden. Mit dem Bau des nördlich gelegenen Einkaufszentrums Herold-Center mit insgesamt rd. 25.000 m² Einkaufsfläche und der in den 1960er Jahren eingerichteten U-Bahnhaltestelle Garstedt in unmittelbarer Nähe des Herold-Centers verlor der Schmuggelstieg als Einkaufsstandort zwar an Bedeutung, ist aber bis heute als Nahversorgungszentrum für die Norderstedter/-innen und auch für Teile der Langenhorner Bevölkerung etabliert.

In den Jahren seit 2000 hat das Zentrum durch die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor wichtige Magneten verloren. Die damals bevorstehenden verkehrlichen Baumaßnahmen des Knotens Ochsenzoll beeinträchtigten die Entwicklung des Quartiers. Um dem Funktionsverlust des Zentrums entgegenzuwirken, haben die lokalen Akteure und die Stadtverwaltung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation ergriffen, wie z.B. die Etablierung eines Quartiersmanagements sowie die Umgestaltung des Schmuggelstiegs und der Straße Am Tarpenufer.



Abbildung 5: Ohechaussee ca. 1962

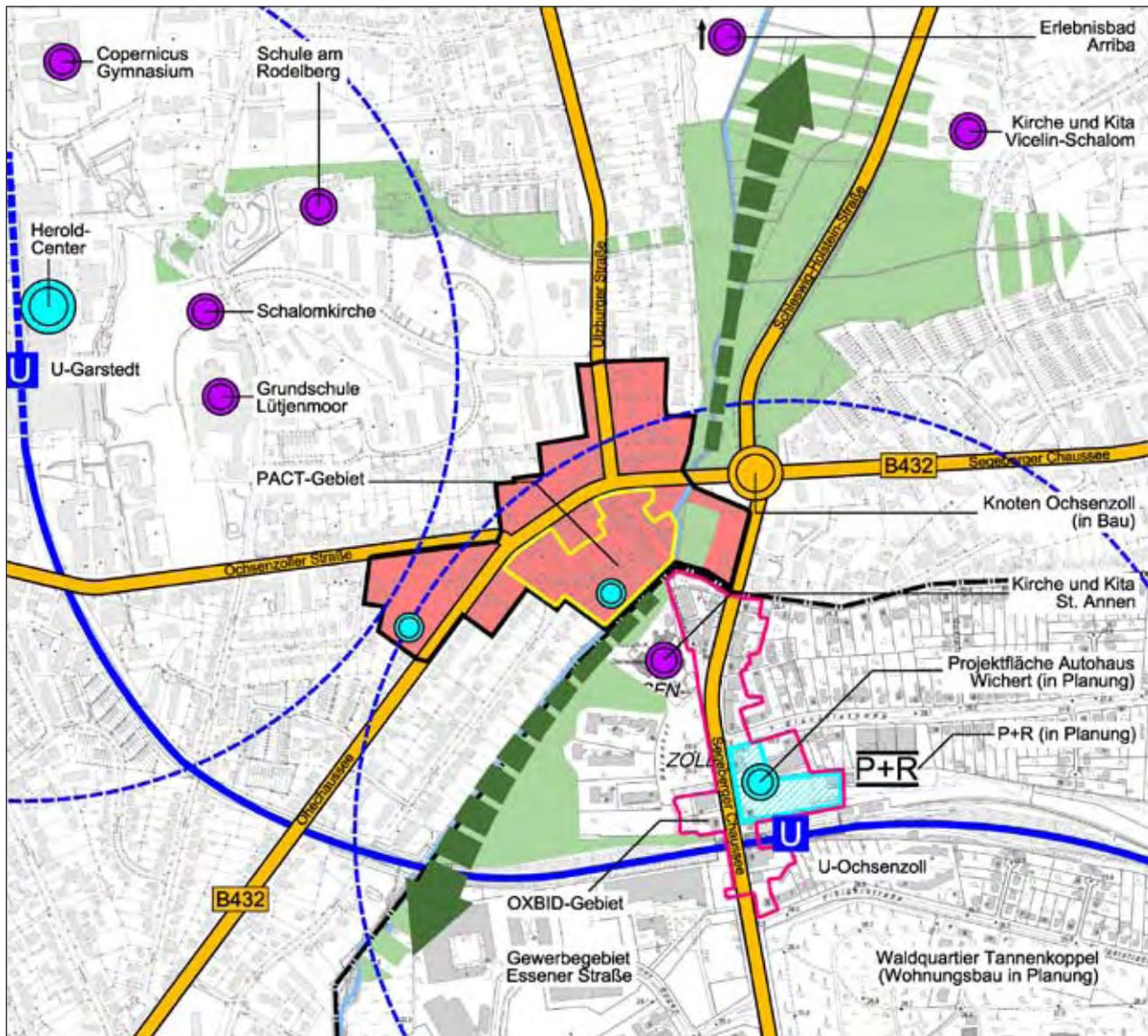


Abbildung 6: Schmuggelstieg

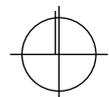


Abbildung 7: Umgestaltung Tarpenufer

Stadträumliche Bezüge



- | | | | | | |
|--|------------------------------------------------|--|------------------|--|--------------|
| | Einkaufszentrum / Einzelhandel | | U-Behnhof (U1) | | PACT-Gebiet |
| | Soziale / Öffentliche Infrastruktureinrichtung | | 600-Meter-Radius | | OXBID-Gebiet |
| | Ausbauplanung des Knoten Ochsenzoll | | Hauptstraßennetz | | Landesgrenze |
| | Wichtiger Grün- / Freiraum | | Bundesstraße | | Plangebiet |
| | Rad- / Wanderroule an der Tarpenbek | | | | |



ohne Maßstab

2.2 Lage und Einzugsgebiet

Das Zentrum Schmuggelstieg liegt am südlichen Rand des Norderstedter Stadtgebiets und gehört zum Stadtteil Garstedt. Der Bereich grenzt direkt an das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg und setzt sich dort unter der Bezeichnung „Ochsenszoll“ im Stadtteil Langenhorn mit Einzelhandels- und Gewerbenutzungen fort. Während es auf Hamburger Seite lediglich als D-Zentrum eingestuft und damit nur von untergeordneter Bedeutung ist, hat das Zentrum Schmuggelstieg als eines der ältesten und wichtigsten Stadtteilzentren in Norderstedt teilstädtische Funktionen.

Das Zentrum ist zweigeteilt in den Bereich entlang der Ohechaussee / Segeberger Chaussee, Ulzburger Straße und Schleswig-Holstein-Straße im Norden und den Bereich um dem Schmuggelstieg / Am Tarpenufer, dem heutigen PACT-Bereich. Die stark befahrene Ohechaussee / Segeberger Chaussee stellt eine erhebliche Barriere zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich dar. Die Nutzer/-innen des Zentrums kommen überwiegend aus dem näheren, etwa zwei Kilometer großen Umkreis, allerdings erreichen die vorhandenen Angebote des aperiodischen Bedarfs (z.B. das Gartencenter Meyer's Mühle) ein Einzugsgebiet, das weit darüber hinaus geht und bis in das nördliche Hamburg reicht.



Abbildung 8: Barriere Ohechaussee



Abbildung 9: PACT-Bereich Am Tarpenufer



Abbildung 10: Gartencenter Meyer's Mühle

2.4 Bevölkerung und demografische Entwicklung¹

Die Stadt Norderstedt gehört zur Metropolregion Hamburg und hat rd. 75.000 Einwohner (2009). Die aktuelle Bevölkerungsprognose ergibt ein leichtes Bevölkerungswachstum (+0,6 %). Wie bundesweit zu beobachten, nimmt auch in Norderstedt der Anteil der über 65-Jährigen zu, während der Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen abnimmt. Dies gilt insbesondere für den südwestlichen Bereich Norderstedts, in dem auch das Untersuchungsgebiet am Schmuggelstieg liegt. Hinzu kommt die wachsende Zahl von Ein-Personenhaushalten. Durch diese Einflüsse bedingt, wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Norderstedt von 2,06 Personen je Haushalt im Jahr 2007 auf 2,00 im Jahr 2020 verringern.

Im Umfeld des Quartierszentrums am Schmuggelstieg liegen fünf im Wohnungsmarktkonzept definierten Stadtquartiere: Östlich der Langenhorner Chaussee sind das Glashütter Damm West und Kielort, westlich der Langenhorner Chaussee sind es die Quartiere Ohechaussee/Hempberg, Harksheide/Ulzburger Straße-Süd und Garstedt Zentrum. Hier wohnen insgesamt ca. 20.000 Menschen. An den Schmuggelstieg grenzt auf Hamburger Seite der Bezirk Hamburg-Nord mit dem Stadtteil Langenhorn, hier wohnen ca. 41.000 Menschen.

Das Gebiet Harksheide/Ulzburger Straße weist seit 2005 Bevölkerungsverluste auf, Garstedt Zentrum ist seit 2003 insgesamt über 6 % gewachsen, Glashütter Damm West über 3 %. In allen anderen Gebieten hat sich die Anzahl der Einwohner seit 2005 kaum verändert.

Besonders die Quartiere westlich der Langenhorner Chaussee weisen mit über 25 % (Garstedt über 30 %) einen deutlichen höheren Anteil an über 65-Jährigen auf als der Durchschnitt in Norderstedt gesamt mit 21,3 %. Die Altenquotienten² liegen mit Werten zwischen 33,1 bis 48,1 teilweise deutlich über dem Norderstedter Durchschnitt von 32,3 %. Ebenso liegt auch

der Jugendquotient in allen Quartieren unterhalb des Durchschnittes von 32,3.

Das Untersuchungsgebiet selbst hat 281 Einwohner/-innen, der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 20 % und ist damit leicht unterdurchschnittlich. Allerdings sind in diesem Quartier nur 5 % der Einwohner unter 18 Jahre alt.

Gebiet Nr.	Anz. Einw.	0-5 J	6-17 J	18-27 J	28-65 J	älter 65 J
01	39	1	0	3	22	13
02	89	4	0	22	46	17
03	11	1	0	2	8	0
04	112	3	6	23	59	21
05	30	0	0	5	19	6
Gesamt	281	9	6	55	154	57
%	100%	3%	2%	20%	55%	20%

Tabella 1: Einwohner im Untersuchungsgebiet

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Leichtes Bevölkerungswachstum und Rückgang der Haushaltsgröße ergeben Bedarf an neuen Wohnungen.
- Niedriger Anteil an Transferempfängern im Umfeld.

Schwächen und Risiken:

- Rückgang der Haushaltsgröße.
- Fehlen von jüngeren Bevölkerungsgruppen und Familien. Im weiteren Wohnumfeld ist der Anteil der unter 18-Jährigen unterdurchschnittlich.
- Unter Einkaufenden fehlen zahlkräftige männliche Kunden.

¹ vgl. Wohnungsmarktkonzept Norderstedt 2009, Gewos

² Der Jugend- bzw. Altenquotient beschreibt das Verhältnis von Personen unter 18 bzw. über 65 Jahren zur Personengruppe der Erwerbsfähigen (18- bis 65-Jährige). Beispiel: ein Altenquotient von 30 gibt an, dass 30 Personen über 65 Jahren 100 Personen im erwerbsfähigen Alter gegenüber stehen.

2.5 Wohnen

Auf Basis der Prognosen zum Bevölkerungswachstum sieht das Wohnungsmarktkonzept von 2009 für Norderstedt¹ einen Neubaubedarf von insgesamt 3850 Wohnungen bis zum Jahr 2020 in gesamten Norderstedter Raum vor. Direkt im Umfeld des Schmuggelstiegs liegen zwei Gebiete mit deutlichem wohnungspolitischen Handlungsbedarf: mit Harksheide/Ulzburger Straße Süd ein alterndes Mischgebiet, das nur begrenztes Wohnbaupotenzial aufweist, und der Bereich Garstedt Zentrum, ein alterndes Mehrfamilienhaus-Gebiet mit ebenfalls nur geringem Wohnbaupotenzial.

In den umliegenden Quartieren des Schmuggelstiegs findet sich ein heterogenes Wohnangebot mit vorwiegend älterem Wohnungsbestand. Im Nahbereich (vor allem Gartstedt Zentrum) sind wenige bis keine Flächen für Wohnungsneubau vorhanden. Nur in den Randgebieten stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Im direkten Untersuchungsgebiet spielt Wohnen vor allem als Zweitnutzung in den oberen Geschossen eine Rolle. Hier finden sich auch nur ca. 150 Wohneinheiten.

Auf Hamburger Seite wird ein neues Wohngebiet in direkter Nähe zum Schmuggelstieg erschlossen. Hier entstehen 44 neue Wohneinheiten. Die Mietenlage ist heterogen. Die Gebiete liegen mit mittleren Mietpreisen von 6,80 € bis 7,30 € pro m² im Norderstedter Durchschnitt von 7,20 € pro m². Ausnahmen bilden Kielort mit 6,20 € und Glashütter Damm West mit 7,20 € pro m².

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf die Wohnsituation ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Gute Infrastruktur, Nähe ÖPNV.
- Wohnlagen gut erreichbar, zentral.
- Potenzial für Ältere, Singels, etc.

Schwächen und Risiken:

- Hohe Lärm- und Schadstoffemissionen an Hauptstraßen.
- Fehlendes Flächenpotenzial für Wohnungsentwicklung.



Abbildung 11: Wohnen am Schmuggelstieg



Abbildung 12: Innenhof Am Tarpenufer

¹ Gewos, Wohnungsmarktkonzept Norderstedt, März 2009

Nutzungsstruktur



Nutzungen im EG

- Lebensmittel (alltäglicher Bedarf)
- Drogerie
- Bekleidung / Textilien
- Elektro (Computer, Video, Foto)
- Möbel, Einrichtungs- Heimtextilien
- Uhren, Schmuck, Optiker
- Heimwerker, Garten, Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Autozubehör
- Hausrat, Fahrräder, sonstiger Bedarf
- Gewerbe / Handwerk

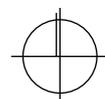
- Textilreinigung / Änderungs Schneiderie
- Körperpflege (Friseur, Nagelsalun, Fitness)
- Finanzen (Banken, Versicherungen, Immobilien)
- Soziale Dienstleistungen
- Gastronomie I (Restaurant, Café)
- Gastronomie II (Imbiss, Bäckerei)
- Gesundheit (Ärzte+Apotheken+Pflege)

- Spielhallen / Wetten
- Leerstand
- Wohnen
- nicht betrachtet

Nutzungen in den Obergeschossen

- Wohnen
- Dienstleistung/Gewerbe
- Einzelhandel
- Veränderung aufgrund von Besatz (möglicherweise) anstehend

Quelle: Stadt Norderstedt und eigene Begehungen



ohne Maßstab

2.6 Soziale Infrastruktur

Etwa 600 m entfernt befindet sich die Grundschule Lütjenmoor auf Norderstedter Gebiet. Die Stadtbibliothek und die Polizeistation finden sich in etwa 15 Gehminuten Entfernung in direkter Nähe des Herold-Centers. In direkter Nähe des Untersuchungsgebietes am Schmuggelstieg, aber auf Hamburger Gebiet, findet sich die Katholische Kirche St. Annen mit ihrem Gemeindezentrum, ebenso ein Montessori Kindergarten. Beide Einrichtungen werden auch von Norderstedtern/-innen genutzt. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist kein Spielplatz vorhanden. Es gibt eine gute medizinische Versorgung, die auch überregional genutzt wird. Neben zahlreichen medizinischen Dienstleistern (Massage, Krankengymnastik etc.) und Apotheken finden sich im Untersuchungsgebiet neun Arztpraxen, darunter drei Zahnärzte und ein Augenarzt. Weitere Arztpraxen finden sich im Verlauf der Ohechaussee Richtung Herold-Center. Die Asklepios Klinik Nord ist etwa einen Kilometer vom Zentrum des Gebietes entfernt.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf die soziale Infrastruktur ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Sehr gute Gesundheitsinfrastruktur.

Schwächen und Risiken:

- Keine sozialen Einrichtungen im Gebiet.
- Fehlende Kinderspieleinrichtungen.
- Keine Angebote für Jugendliche.



Abbildung 13: Poststelle Ohechaussee



Abbildung 14: St. Annen-Kirche am Schmuggelstieg (HH)

2.7 Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe

Die folgende Analyse beruht auf einer Bestandsanalyse und –bewertung, die im Frühjahr 2010 von der konsalt GmbH durchgeführt wurde. Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet in Erdgeschosslagen 143 Geschäftslöcher aufzufinden, davon sind 50 dem Einzelhandel und 57 Dienstleistungen und Gesundheit sowie 16 der Gastronomie zuzurechnen. Fast im gesamten Untersuchungsgebiet sind in den rückwärtigen Bereichen der Erdgeschosse und in den Obergeschossen vor allem Wohnnutzungen, in einigen Bereichen auch Dienstleistungen und Arztpraxen vorhanden. Nur ausnahmsweise findet sich in den Obergeschossen auch Einzelhandel.

Bei der Flächenverteilung zeigt sich ein anderes Bild. Von allen betrachteten Flächen (ca. 18.000 m²) sind ca. 59 Prozent (ca. 11.000 m²) Einzelhandelsflächen. Auf Dienstleistungen und Gesundheit entfallen rd. 23 Prozent und auf Gastronomie 9 Prozent Flächenanteil. Der Anteil an Filialisten ist mit 7,7 Prozent sehr gering. Im Textil- und im Technikbereich ist kein einziger Filialist vorhanden. Weitere Einzelhändler mit signifikant größeren Flächen (>500m²) finden sich ausschließlich im Discounter- und Drogerie-Bereich (siehe Tabelle 2).

Entlang der Hauptverkehrsstraßen überwiegen im Erdgeschoss die Nutzungen Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf, Dienstleistungen und Gastronomie.

Im Bereich um den Schmuggelstiege / Am Tarpenufer ist der Branchenmix vor allem auf den periodischen Bedarf ausgerichtet. Darüber hinaus ist auch ein Besatz an Fachhandel über die Grundversorgung hinaus vorhanden, dazu zählen Schmuck, Bücher und Textilien.

In ihrer Zusammensetzung wird die Einzelhandelsstruktur durch den Gartenfachhandel Meyer's Mühle dominiert. Mit ca. 4.300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche macht dies fast 40 % der Einzelhandelsflächen im Gebiet aus. Ankergeschäfte sind darüber hinaus Aldi, Penny, Rossmann / Kloppenburg, die weithin bekannte Schlachtereier Rohlff und die Buchhandlung „Am Ochsenzoll“. Stark frequentiert ist die Post-Filiale an der Ohechaussee. Ergänzt wird das Angebot durch vielfäl-



Abbildung 15: Am Tarpenufer

Anteile an der Größe (EG)	Anzahl	%
0- 100 m ² Fläche	57	57,6
101-500 m ² Fläche	36	36,4
501m ² +	6	6,1

Tabelle 2: Anteil von Flächengrößen der Einzelhandelsflächen im EG (Schätzung)

Anteil Branchen Übersicht	Anzahl	%	Fläche	%
Einzelhandel	50	35,0	11120	55,2
Dienstleistung / Gesundheit	57	39,9	4565	22,6
Gastronomie	13	9,1	1765	8,8
Handwerk / Gewerbe	70	49,0	5285	26,2
Sonstiges	7	4,9	1,9	0,0

Tabelle 3: Anteil der Branchen insgesamt



Abbildung 16: Ochsenzoller Straße

tiges kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungsangebote sowie mehrere Gastronomiebetriebe. Einen besonderen Anziehungspunkt stellt der Wochenmarkt dar, der sich entlang des Tarpenufers bis auf das Hamburger Gebiet erstreckt.

Die Nahversorgung wird vor allem durch Discounter, den Wochenmarkt und wenige Lebensmittelfachgeschäfte (Schlachter, Gemüsehändler) gedeckt. Weitere Lebensmittelfachgeschäfte, etwa aus dem Biobereich oder Fischhandel, fehlen und würden das Angebot ergänzen. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist nicht vorhanden. Im Bereich des aperiodischen Bedarfs fehlen vor allem Angebote an höherwertigen Textilien und Schuhen sowie Medien- und Technikprodukten.

Den ca. 11.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche auf Norderstedter Seite stehen knapp 2000 m² in Hamburg Langenhorn gegenüber (1 zu 5). Dieses Verhältnis würde sich deutlich verändern, wenn es zur Umsetzung der Planungen am Autohaus Wichert auf Hamburger Seite des Ochsenzolls kommt. Hier sind ein Vollsortimenter-Lebensmittelmarkt und weitere kleine Läden- und Dienstleistungsflächen geplant. Insgesamt würde sich damit ein erhöhter Wettbewerbsdruck für das Zentrum Schmuggelstieg ergeben, der möglicherweise aber auch positive Auswirkungen auf den Standort Schmuggelstieg / Ochsenzoll insgesamt haben kann. Eine erhebliche Konkurrenzsituation besteht darüber hinaus zum nahegelegenen Herold-Center.

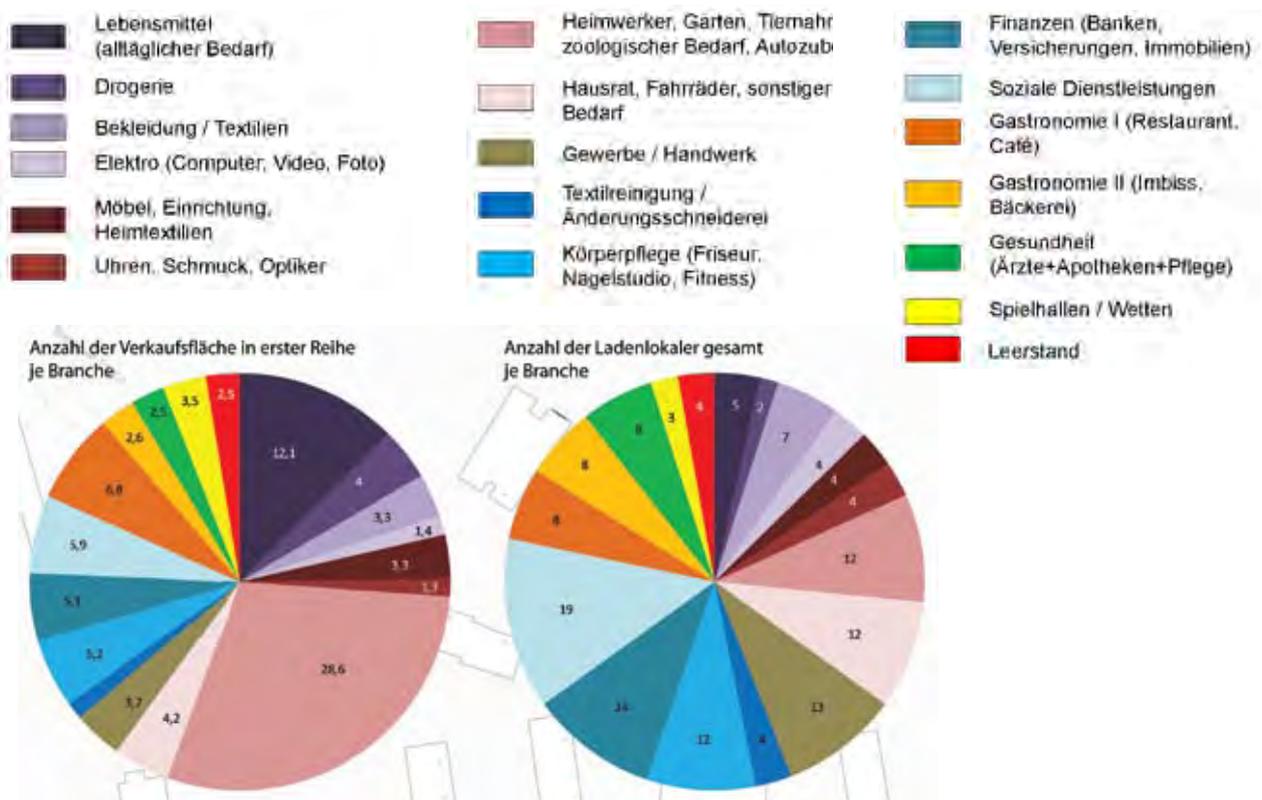


Abbildung 17: Branchenmix (Quelle: Bestandserhebung konsalt 01/2010)



Abbildung 18: Wochenmarkt (HH)



Abbildung 19: Am Tarpenufer



Abbildung 20: Beteiligung in der Analysephase

Die Besonderheit des Zentrums Schmuggelstieg insbesondere im Bereich südlich der Ohechaussee liegt in seiner Atmosphäre, die von Kunde/-innen und Nutzer/-innen als „entspannt“ und „gemütlich“ beschrieben wird. Durch die in den letzten Jahren erfolgten privaten und öffentlichen Investitionen in die Verbesserung der Aufenthaltsqualität hat der südliche Bereich des Zentrums deutlich an Attraktivität gewonnen.

Hier fehlt allerdings die Verknüpfung mit dem nördlich gelegenen Bereich entlang der Ohechaussee und der Ulzburger Straße.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung war im gesamten Zentrum Schmuggelstieg mit vier leer stehenden Geschäftslokalen eine Leerstandsquote von 2 % der Verkaufsfläche festzustellen. Dieser konzentrierte sich auffälligerweise in zentraler Lage. Aufgrund der teilweise nicht mehr zeitgemäßen Größe und des Zuschnitts der Ladenflächen sowie infolge ungelöster Nachfolgeproblematik bei inhabergeführten Geschäften ist damit zu rechnen, dass in einigen Ladenflächen sowohl im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes als auch im Kernbereich des Schmuggelstiegs Veränderungen und möglicher Leerstand entstehen werden. (siehe dazu auch Plan Nutzungsstruktur auf S. 24)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Zentrum Schmuggelstieg eine Reihe von Stärken und Chancen als Einkaufs- und Versorgungszentrum aufweist, dass aber der Strukturwandel im Einzelhandel noch nicht vollständig vollzogen ist und Unterstützung durch geeignete Maßnahmen braucht, um das Zentrum in seiner Gesamtheit und Attraktivität dauerhaft zu stärken.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf die Einzelhandelssituation und die soziale Infrastruktur ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Einzelne Magnetgeschäfte sind vorhanden.
- Kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistungen, Vielfalt im Angebot.
- Attraktiver Wochenmarkt.
- Gutes Gastronomieangebot.
- Atmosphäre, „Gemütlichkeit“.
- Fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten.

Schwächen und Risiken:

- Unausgewogener Branchenmix.
- Wenig Bekleidungsgeschäfte, kein Schuhgeschäft.
- Keine Medien- und Technikgeschäfte
- Leerstände, Unternutzungen.
- Nicht marktgemäßes Flächenangebot.
- Konkurrenzsituation zu Hamburg.
- Nachfolgeprobleme für kleine Einzelhändler.
- Kein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden.



Abbildung 21: Leerstand mit Zwischennutzung



Abbildung 22: PACT-Bereich Am Tarpenufer

Stadtbild / Raumstruktur



- | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Landmarke | Stadtbildprägende Bäume, Allee | Ausbauplanung des Knoten Ochsenzoll |
| Wichtige Sichtachse | Fußgängerbereiche | Grundstücksflächen, überwiegend versiegelt |
| Prägende Raumkante | Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum | Grundstücksflächen, überwiegend grün geprägt |
| Fehlende Raumkante | Wochenmarktfäche auf dem Schmuggelstieg | Grünzug an der Tarpentia |
| Nicht lageadaquates Erscheinungsbild | Hoch belastete Straßen mit räumlicher Trennwirkung / Lärm | Plangebietsgrenze |
| Geringe räumliche Prägnanz | Weitere Erschließungsstraßen | |
| Gebäudebestand (> 1 q) | Ausbauplanung des Knoten Ochsenzoll | |
| Gebäudebestand (1 q) | | |



ohne Maßstab

2.8 Städtebau und Raumstruktur

Die Bebauungsstruktur im Gebiet ist sehr heterogen. Die alte kleinteilige Struktur - in Teilen noch in der Ulzburger Straße ablesbar - prägt das Quartier und hebt dieses von anderen Standorten in Norderstedt ab. Diese erhaltenswerte Struktur ist jedoch oft überformt mit Gewerbebauten, Wohn- und Geschäftsbauten aus den 1950er und 1960er Jahren sowie Gebäuden aus den 1970er Jahren. Nur wenige Neubauten aus den letzten Jahren sind im Bereich Am Tarpenufer entstanden.

Durch den Bauzustand älterer Gebäude insbesondere in den kleinteiligeren Bereichen ist das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes insgesamt beeinträchtigt. Werbeträger dominieren die Erdgeschosszonen, Fassaden und Maßstabssprünge mindern den Gesamteindruck. Hier ist sowohl Umbau- als auch Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden, vor allem in Bezug auf die Anpassung der baulichen Strukturen an die aktuellen Erfordernisse von Wohn- und Geschäftsnutzungen an Energiestandards sowie einen verbesserten Lärmschutz.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen überwiegen traufständige Einzelhäuser oder Blockränder unterschiedlicher Baustile und Bauzeiten. Mehrgeschossige Flachbauten stehen neben zwei- bis dreigeschossigen

Ziegelbauten mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Erdgeschosse sind zu weiten Teilen dem Einzelhandel vorbehalten, die Innenhöfe dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Anlieferung, kleineren Gewerbebauten oder Brachen und sind z.T. stark versiegelt.



Abbildung 24: Eckbebauung Schmuggelstieg/Ohechaussee



Abbildung 23: Ulzburger Straße



Abbildung 25: Wohnhof Ohechaussee/Am Tarpenufer

Wohnungsnaher Freiräume für die Wohnungen in den Obergeschossen sind dadurch stark beeinträchtigt. Diese Freiräume stellen außerdem die Übergänge zu den umliegenden Wohngebieten überwiegend mit Einfamilienhäusern dar.

Dagegen ist die bauliche Struktur rund um den Schmuggelstieg / Am Tarpenufer relativ homogen mit vorwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die Alt-Immobilie des ehemaligen Woolworthkaufhauses bildet nach wie vor einen Fremdkörper in der Baustruktur, ist aber durch den neu gestalteten Straßenraum Am Tarpenufer in ein insgesamt positives Erscheinungsbild eingebunden. Der Marktplatz wird zurzeit eher als Parkplatz denn als Aufenthaltsraum genutzt.

Orientierungspunkte / Landmarks bilden die einzelnen Hochhäuser am Eingang Am Tarpenufer, an der Ecke Ulzburger Straße und die Gebäude von Meyer's Mühle mit historischen Reststücken an der Ecke Ochsenzoller Straße. Die Ochsenzoller Straße stellt als Baumallee die Verbindung zum nahegelegenen Herold-Center her.



Abbildung 27: Am Tarpenufer



Abbildung 28: Ecke südliche Ulzburger Straße/Ohechaussee



Abbildung 26: Ochsenzoller Straße



Abbildung 29: Meyer's Mühle

Seiner Funktion als Stadteingang nach Norderstedt und Entree ins Quartierszentrum am neuen Knoten Ochsenzoll wird das Gebiet bisher nicht gerecht. Hier überwiegen extensiv genutzte Grundstücke, und es fehlen entlang der Hauptverkehrsstraßen städtebaulich prägnante Bauten oder Baufluchten, die auch vom PKW aus wahrgenommen werden können. Der Tarpenbekpark bildet ein grünes Band im sonst heterogenen Erscheinungsbild.

Mit der Fertigstellung des Kreisels am Knoten Ochsenzoll mit Untertunnelung der Langenhorner Chaussee wird zunächst das neue Straßenbauwerk den Bereich dominieren.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf Städtebau und Raumstruktur ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Hohe Aufenthaltsqualität am Schmuggelstieg durch Neugestaltung und Neubau.
- Grün im urbanen Raum.
- Blickbeziehung zur Kirche, Topografie.
- Landmark Meyer's Mühle.
- Kleinteilige Stadtstruktur.

Schwächen und Risiken:

- Gewerbebauten als „Wunden“ in den umgebenden Einfamilienhaus-Strukturen.
- Ungestaltete Fassaden, Solitäre wie das Penny-Gebäude am Tarpenufer.
- Fehlende räumliche Prägnanz an den Eingängen ins Quartier.
- In Teilen Modernisierungsbedarf vorhanden, insbesondere im prägenden kleinteiligen Bestand.
- Extensiv genutzte Grundstücke.
- Tunnel und Kreisels Ochsenzoll als Barriere.



Abbildung 30: Stadteingang



Abbildung 31: Tarpenbekpark



Abbildung 32: Ecke Langenhorner Chaussee / Segeberger Chaussee

2.9 Nutzbarkeit des öffentlichen Raums

Entlang der Hauptstraßen gibt es wenige Aufenthaltsmöglichkeiten. Durch den Straßenausbau im Bereich Segeberger Chaussee und Ohechaussee sind die Seitenräume recht reduziert, es fehlen Begrünung, Kundenstellplätze, das Erscheinungsbild wird vom hohen Verkehrsaufkommen dominiert. Der südliche Bereich des Zentrums um den Schmuggelstieg / Am Tarpenufer verfügt dagegen über eine hohe Aufenthaltsqualität, die durch die bereits erfolgten Neugestaltungen im öffentlichen Raum bedingt ist.

Im Bereich der Ulzburger Straße und der Ochsenzoller Straße gibt es Defizite hinsichtlich der Wegequalität und Barrierefreiheit der Gehwege.



Abbildung 33: Ohechaussee



Abbildung 34: Terrasse Am Tarpenufer

Auch das vorhandene Grün entlang des Tarpembekufers und der Park selbst bieten Potenzial für Aufenthaltsqualität (Grün im urbanen Raum). Insgesamt ist eine Orientierung erschwert, so sind zum Teil Querungen über private Flächen notwendig und werden geduldet. Darüber hinaus konkurrieren im Gebiet Flächen für Stell- und Parkplätze mit Aufenthalts- und Bewegungsflächen.

Der Schmuggelstieg stellt die wichtigste Fußwegverbindung zum Hamburger Ochsenzoll und zum U-Bahnhof Ochsenzoll dar. Dabei spielt die künftige Gestaltung des Marktplatzes und seiner Randbereiche als Verbindungsstück zwischen dem Hamburger und Norderstedter Zentrumsteil eine nicht unerhebliche Rolle.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Verkehrsberuhigte Zone, Innenschleife mit hoher Aufenthaltsqualität (Am Tarpenufer, Schmuggelstieg).
- Marktplatz und Park mit Aufenthaltspotenzial.

Schwächen und Risiken:

- Schmale Gehwege entlang der Hauptstraßen. Fehlende Barrierefreiheit.
- Inanspruchnahme privater Flächen zur Vernetzung von Teilen des Quartiers.
- Konkurrenz Aufenthalt - Ruhender Verkehr.
- Orientierung u. Vernetzung nach Osten erschwert durch das Tunnelbauwerk (Höhenunterschied).



Abbildung 35: Durchgang zur Langenhorner Chaussee

2.10 Grün und Naturschutz

Der Tarpenbekgrünzug durchquert das Zentrum und ist Teil des Grünen Leitsystems (Freiraumsystem 2020)¹. Der vorhandene Fuß- und Radweg verbindet den Norden und Süden Norderstedts. Auf Hamburger Seite wird dieser Weg nach Süden fortgesetzt. Besondere Bedeutung kommt ihm nach Umbau der Segeberger Chaussee zu, die Querung der Segeberger Chaussee für Fußgänger- und Radfahrer verläuft in einer Unterführung mit Aus- und Eingang in den Park.

Der Park ist durch mächtigen Baumbestand entlang der Tarpenbek geprägt. Die zahlreichen Rotbuchen und Stieleichen sind zum Teil weit über 100 Jahre alt und bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Der Baumbestand ist ortsbildprägend und ökologisch

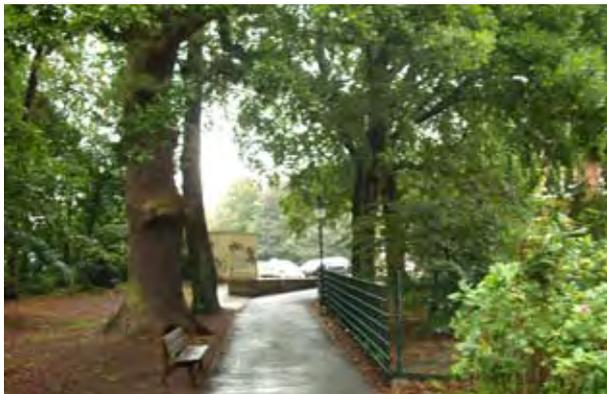


Abbildung 36: Im Tarpenbekpark



Abbildung 37: Allee Ochsenzoller Straße

¹ vgl. Stadt Norderstedt (Hrsg.): ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Norderstedt 2030, FIRU mbH / BWW, September 2009 und FNP 2020

von besonderer Bedeutung. Durch eine hohe Bestandsdichte und mangelnde Pflege mit Totholz in den Kronen gibt es dringenden Handlungsbedarf zur Verbesserung der Verkehrssicherheit. Zudem ist der Bereich stark zugewuchert und verschattet, die Tarpenbek selbst ist durch das dichte Unterholz kaum wahrnehmbar.

Das fehlende Licht beeinträchtigt zum einen die Lebensbedingungen der Flora und Fauna, zum anderen schafft es keine Aufenthaltsqualität. So ist der Naherholungsraum im Zentrum eher als Durchgangsort denn als Aufenthaltsbereich wahrnehmbar. Darüber hinaus ist er durch die angrenzenden Verkehrsräume stark verlärm, Stellplatzanlagen im Inneren und am Rand mindern seine Qualität. Die angrenzende Bebauung bildet Rückseiten zum Grün, z.B. die Anlieferung von Penny oder Mobilstellplätze bei Europcar.

Neben dem Grün des Tarpenbekparks und Baumbestand in den Innenhöfen ist die alte Baumallee entlang der Ochsenzoller Straße für das Stadtbild bestimmend.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf Grün und Naturschutz ergibt folgendes Fazit:

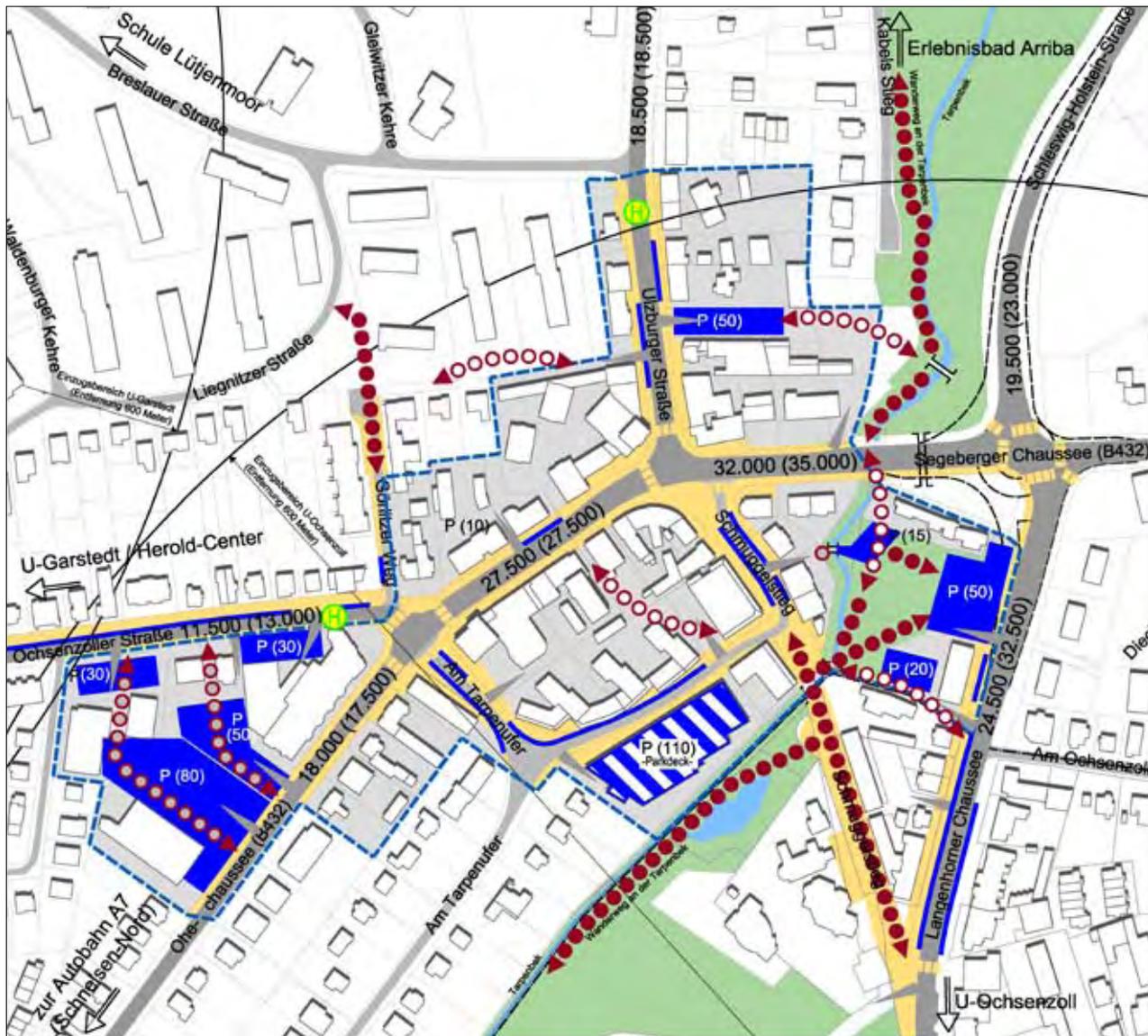
Stärken und Chancen:

- Alleinstellungsmerkmal für das Zentrum Schmuggelstieg.
- Fuß- und Radwegverbindung entlang der Tarpenbek von Hamburg ins nördl. Umland.
- Alter Baumbestand, Allee Ochsenzoller Straße.

Schwächen und Risiken:

- Natur- und Artenschutzrechtliche Anforderungen.
- Hohe Emissionsbelastung an den Hauptstraßen und am Knotenausbau.
- Fehlende soziale Kontrolle, mangelnde Verkehrssicherheit.
- Geringe Aufenthaltsqualität, Rückseiten.
- Z.T. hoher Versiegelungsgrad in den Innenhöfen.
- Fehlendes Straßenbegleitgrün.

Mobilität / Erschließung



- Straßenzüge mit hoher Verkehrsbelastung
- Weitere Erschließungsstraßen
- 24.500 [Kfz/24h] Analyse (2004)*
27.500 [Kfz/24h] Planfall P9 (2020)*
- Ausbauplanung des Knoten Ochsenzoll
- Öffentliche Parkplätze im Straßenraum
- Größere Stellplatzanlagen, z.T. eingeschränkt nutzbar (ungef. Anzahl Plätze)
- Zufahrten
- Bestehende Straßenquerungen (signalisiert)
- Fußgängerbereiche
- Öffentliche Wegeverbindung
- Wegeverbindung auf privatem Grund
- Wünschenswerte Wegeverbindung
- Bushaltestelle
- Einzugsbereich U-Bahnhaltestellen (Radius 600 Meter)
- Grünzug an der Tarpenbek
- Plangebietsgrenze

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan 2020, Fortschreibung 2007 (ShP Ingenieure 2009) ohne Maßstab

2.11 Verkehr / Mobilität

Erschließung Motorisierter Individual Verkehr (MIV):

Durch das Zentrum Schmuggelstieg verläuft in Ost-West-Richtung die Segeberger Chaussee / Ohechaussee (B432) mit derzeit 24.000 Kfz/24 h, die im südwestlichen Verlauf an die Anschlussstelle Hamburg-Schnelsen der BAB 7 anbindet und das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt. Im Osten wird das Zentrum durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Langenhorner Chaussee und die Schleswig-Holstein-Straße (L 284) begrenzt; im westlichen Bereich durch die Ahornallee. Die nördlichen Bereiche und das Zentrum Norderstedts sind über die Ulzburger Straße (18.500 Kfz/24 h) angebunden, die nördlich des Schmuggelstiegs in die Segeberger Chaussee einmündet.

Das für den sogenannten Verkehrsknoten Ochsenzoll (Segeberger Chaussee / Langenhorner Chaussee / Schleswig-Holstein-Straße / Ulzburger Straße) durchgeführte Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen und sieht folgende Maßnahmen vor:

- Umbau des Knotenpunktes Segeberger Chaussee/ Langenhorner Chaussee zu einem Kreisverkehrsplatz mit Untertunnelung der Segeberger Chaussee für eine höhenfreie Querung der Nord-Süd-Verkehre zwischen Langenhorner Chaussee und Schleswig-Holstein-Straße,



Abbildung 38: Umbau Knotenpunkt Segeberger Chaussee / Langenhorner Chaussee

- leistungssteigernde Maßnahmen an den Knotenpunkten Segeberger Chaussee / Ulzburger Straße und Ohechaussee / Ochsenzoller Straße (signaltechnisch/ baulich) mit Rückbau des Linksabbiegefahrstreifens von der Ohechaussee zur Ochsenzoller Straße.

Mit der Realisierung der Maßnahmen wurde bereits begonnen, die komplette Fertigstellung ist spätestens bis zum Jahr 2012 vorgesehen. Mit Ausnahme der Langenhorner Chaussee steigen die Verkehrsbelastungen nur geringfügig bis 2020 an, der Verkehrsfluss wird durch den Umbau maßgeblich verbessert.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV):

Das Zentrum Schmuggelstieg ist durch den ÖPNV über die Buslinien 178, 292, 378, 293 und 7550 sowie die U-Bahn-Linie 1 erschlossen. Die Haltestelle Ochsenzoll der U1 befindet sich an der Langenhorner Chaussee, ca. 500 m südlich der Segeberger Chaussee. Dort halten auch die Buslinien 292, 378 und 7550. Weitere Bushaltestellen befinden sich in der Ochsenzoller Straße im Bereich Görnitz Weg (Linie 393) sowie in der Ulzburger Straße in Höhe Breslauer Straße (Linie 178 und 393).

Bereich	Prognose	Analyse
	2020 [Kfz/ 24h]	2004 [Kfz/ 24h]
Segeberger Chaussee östlich Langenhorner Chaussee	28.000	24.500
Schleswig-Holstein-Straße nördlich Segeberger Chaussee	23.000	19.500
Langenhorner Chaussee südlich Segeberger Chaussee	32.500	24.500
Ulzburger Straße nördlich Segeberger Chaussee	18.500	18.500
Ochsenzoller Straße nordwestlich Ohechaussee	15.500	14.500
Ohechaussee südwestlich Ochsenzoller Straße	17.500	18.000

Tabelle 4: Die derzeit vorhandenen Verkehrsbelastungen im Vergleich zu den Prognosebelastungen 2020

Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen:

Die Bedeutung des Zentrums für Fußgänger/-innen und Fahrradfahrer/-innen ist nicht zu unterschätzen, laut Passantenbefragung kommen 56 % zu Fuß und Rad.

Mit dem Umbau des Knotens zum Kreisverkehr entfallen die ebenerdigen fußläufigen Querungsmöglichkeiten der Segeberger Chaussee. Die künftige Querung erfolgt über einen westlich des Knotens vorgesehenen Fußgängertunnel. In Teilen z.B. in der Ulzburger Straße und Ochsenzoller Straße fehlen Radwege und eine fußgängerfreundliche sowie barrierefreie Gestaltung der Nebenflächen.

Ebenso ist die Verknüpfung der Einkaufsbereiche an der Ohechaussee und der nördlichen Bereiche mit dem Bereich Am Tarpenufer schwach ausgeprägt und durch wenige Querungsmöglichkeiten der Ohechaussee erschwert.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenbereich Schmuggelstieg und Am Tarpenufer für bestehenden Nutzungen ausreichend vorhanden, fehlen jedoch nach erfolgtem Straßenausbau in der Ohechaussee. Größere Parkplatzanlagen sind ebenfalls im Gebiet vorhanden, z. B. die Stellplatzanlage auf dem Dach des Pennymarktes, die Parkplatzanlagen nördlich der Sparkasse Langenhorner Chaussee und an der Ulzburger Straße. Ihre Auffindbarkeit ist allerdings für Nicht-Ortsansässige schwierig.

Ein Erhalt an gleicher Stelle steht einer Verbesserung des Stadtbildes entgegen, zudem muss bei anstehenden Neuentwicklungen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf gerechnet werden.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf die Verkehrssituation ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Gute Erreichbarkeit.
- Anschluss ÖPNV im Umkreis Ochsenzoll 600 m.
- Verbesserung Verkehrsfluss durch Knotenumbau.

Schwächen und Risiken:

- Kundenstellplätze belegt durch Beschäftigte.
- Stellplatzangebot langfristig nicht gesichert.
- Fehlende Orientierung.
- In Teilen Mängel an Fuß - und Radwegen. Mangelnde Barrierefreiheit.
- Schlechte Erreichbarkeit von Osten durch Barriere Knoten Ochsenzoll und Tunnel.
- Anbindung der nördlichen Bereiche teilweise schwierig.
- Querungssituation der Ohechaussee erschwert.



Abbildung 39: Zufahrt Parkdeck



Abbildung 40: Parken bei Aldi

2.12 Umwelt

Stadtklima

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, ist in diesem Stadium des Planverfahrens nicht vorgesehen, sondern erst für eventuell nachfolgende Bauleitplanverfahren erforderlich.

Eine Einschätzung der stadtklimatischen Gegebenheiten im Gebiet des Entwicklungskonzeptes ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll: Das Gebiet wurde nach den Ergebnissen der Stadtklimaanalyse Norderstedt 1993 dem Klimatotyp des Stadtrandklimas zugeordnet, der allgemein bereits gekennzeichnet ist durch eine Veränderung der natürlichen Klimaverhältnisse. Es treten erhöhte Lufttemperaturen im Vergleich zum Freiland, insbesondere während der ersten Nachthälfte auf. Im Gegensatz zu westlich des Gebietes gelegenen Stadtbereichen mit größeren Anteilen an Blockbebauung wurde der Bereich um den Schmuggelstieg in der Stadtklimaanalyse nicht als bioklimatische Lastfläche ausgewiesen. Grund hierfür dürften die relativ guten Be- und Durchlüftungsverhältnisse im Gebiet sein, die insbesondere auf die auch aktuell noch bis an den Verkehrsknotenpunkt heranreichende Luftleitbahn der Tarpenbek-Niederung zurückzuführen sind.

Da das Gebiet laut Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt gleichzeitig jedoch starken verkehrsbürtigen



Abbildung 41: Im Tarpenbekpark

Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid) ausgesetzt ist und voraussichtlich auch zukünftig ausgesetzt sein wird, kommt dem Erhalt guter Belüftungsverhältnisse bzw. deren Verbesserung eine besondere Bedeutung zu. Momentan wird die Aktualisierung der Stadtklimaanalyse vorbereitet. Geplant ist im Nachgang zu einer Gesamtaufnahme des Stadtgebietes die detailliertere Betrachtung ausgewählter kleinerer Teilräume. Als derartiger „Lupenraum“ würde sich auch der Schmuggelstieg anbieten, um insbesondere konkrete Planungshinweise zur Berücksichtigung der Belüftungsverhältnisse bei der weiteren Planung zu erhalten.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich, nach den hier derzeit vorliegenden Informationen (ergänzt durch die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 10.09.2010) 24 Verdachtsflächen, direkt angrenzend zum Fördergebiet existieren 4 Standorte, für die bisher keine Überprüfungen stattgefunden haben.

Eine Ortsbesichtigung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen davon auszugehen ist, dass das Gewerbe tatsächlich an Ort und Stelle betrieben wurde, und es sich überwiegend nicht um Büroadressen handelt. Es liegen allerdings hier kaum Informationen und Untersuchungsergebnisse vor, die eine Beurteilung der Standorte hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen ermöglichen.

Bei der Umsetzung des Rahmenplanes (z.B. Ableitung von Bauleitplänen, Baugenehmigungsverfahren) ist die Datenbasis zu vervollständigen. Dazu sind in einem ersten Schritt Plausibilitätsprüfungen durch Auswertung der Bauakten durchzuführen.

Die betroffenen Standorte sind im Anhang aufgelistet und den einzelnen Förderbereichen zugeordnet. Von den nach der Plausibilitätsprüfung weiterhin als kritisch zu beurteilenden Standorten sind in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Historische Erkundungen und möglicherweise orientierende Untersuchungen durchzuführen.

Klimaschutz, Energie, Lärm

Die Stadt Norderstedt hat mit dem klimaschutzorientierten Energiekonzept Maßstäbe für eine optimale Ausnutzung der kommunalen Potenziale zur Energieversorgung und Einsparung gesetzt, die auch am Schmuggelstieg Eingang finden.

Der überwiegende Teil der Gebäude im Plangebiet wurde in der Zeit zwischen 1950 und 1994 errichtet und bietet erhebliches Potenzial zur Verbesserung der Energieeffizienz. Zudem prägt dieser Gebäudebestand, der zum Teil auch die Geschichte des Ortes mit dokumentiert, das Stadtbild. Seine Gestaltung trägt wesentlich zur Stärkung des Images des Zentrums bei. In jüngerer Zeit sind nur wenige Neubauten wie z.B. Gewerbebauten an der Ohechaussee oder das Wohn- und Geschäftshaus Am Tarpenufer entstanden.

Ansätze zur Förderung alternativer Mobilität sind vorhanden: so verfügt das Zentrum insgesamt als Nahversorgungsstandort über gute Fuß- und Radverbindungen und mit dem Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV bietet es einen Ort der kurzen Wege. Diese Vorteile sind auch nach Abschluss der Baumaßnahmen am Knoten Ochsenzoll zu erhalten. An den Hauptverkehrs-

straße Ohechaussee, Segeberger Chaussee, Langenhorner Chaussee und südliche Ulzburger Straße sind neben Luftschadstoffen Lärmmissionen vorhanden, die die Wohnqualität im Bestand stark beeinträchtigen, außerdem sind Innenhöfe durch vorhandenen Baulücken betroffen.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf Umwelteinflüsse ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- Potenzial zur Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzorientierten Energiekonzepts.
- Gute Be- und Durchlüftungsverhältnisse im Gebiet.

Schwächen und Risiken:

- Modernisierungsbedarf, insbesondere auch an energetischer Sanierung.
- Starke verkehrsbürtige Luftschadstoff- und Lärmbelastung.
- Ggf. Bodenverunreinigungen.



Abbildung 42: Extensive Nutzung am neuen Kreisel



Abbildung 43: Modernisierungsbedarf Ulzburger Straße

2.14 Vorhandene Organisationsstrukturen

Die Interessensgemeinschaft Ochsenzoll e.V. (IGO) ist seit mehr als 30 Jahren im Gebiet aktiv. Ihre Mitglieder kommen aus allen Teilbereichen des Zentrums. Sie hat zudem Mitglieder unter den Gewerbetreibenden sowohl auf der Norderstedter Seite als auch auf der Hamburger Seite. Die Interessensgemeinschaft kümmert sich um Imagepflege und die Belebung des Quartiers durch Aktionen, wie Weinfest, Ochsenmarkt und Flohmärkte. Die Aktivitäten der IGO sind weit über die Stadtgrenzen Norderstedts bekannt und tragen erheblich zur Imagepflege und Belebung des Quartiers bei.

Seit dem 1. August 2009 gibt es im Bereich des Schmuggelstiegs und Am Tarpenufer ein PACT. Ziel der PACT-Initiative ist zum einen die Verbesserung der Attraktivität und der Lebensqualität des Quartiers für Haus- und Grundeigentümer/innen und das Gewerbe. Zum anderen sollen durch einen umfassenden Service und ein einheitliches und wirksames Marketingkonzept die Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verbessert werden, um den Standort Schmuggelstieg insgesamt wirtschaftlich zu stärken. Mit der Aufgabe der Entwicklung des Branchenmixes sowie der Koordination und Durchführung von gemeinsamem Marketing und von Veranstaltungen wurde die CIMA GmbH als Aufgabenträgerin für das Quartiersmanagement beauftragt.

Zwei Gremien begleiten diesen Prozess. Das ist zum einen der Beirat Schmuggelstieg mit Vertreter/-innen der Gewerbetreibenden, der Grundeigentümer/-innen und der Stadt Norderstedt, dieser berät das Quartiersmanagement bei der Umsetzung. Zum anderen gibt es eine Lenkungsgruppe für das PACT mit Vertreter/-innen der Grundeigentümer/-innen, die letztendlich über die Verwendung der Mittel aus dem PACT entscheiden.

Das PACT-Gebiet befindet sich direkt an der Grenze zur Hansestadt Hamburg. Auf der Hamburger Seite schließt unmittelbar das Gebiet des OXBID, eines Business Improvement Districts an. Diese Eigentümerinitiative wird ebenfalls durch die CIMA als Aufgabenträgerin betreut. Eine Kooperation soll hier durch die Aufgabenträgerin verstärkt werden, die in beiden Fällen die CIMA ist.

Der Vergleich der Stärken und Schwächen mit Blick auf die Kooperationsstrukturen vor Ort ergibt folgendes Fazit:

Stärken und Chancen:

- PACT, IGO, Quartiersmanagement - Aufbau auf vorhandenen Strukturen ist möglich.
- OXBID - Verbindung nach Hamburg.

Schwächen und Risiken:

- Personen und Finanzen sind bereits im PACT gebunden.



Abbildung 45: Aktivitäten des PACT Schmuggelstieg

2.15 Zusammenfassung SWOT-Analyse

Das Zentrum Schmuggelstieg hat durch die strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor in den letzten Jahren wichtige Magnete verloren. Die Umbaumaßnahmen am Knoten Ochsenzoll beeinträchtigen die Attraktivität des Zentrums während der mehrjährigen Bauphase. Während sich der südliche Bereich um den Schmuggelstieg in den letzten Jahren auch durch private Initiative als PACT-Gebiet umgestaltet und positiv entwickelt hat, weist der nördliche Bereich erhebliche Schwächen auf. Mit der Aufnahme des Quartiers in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO) bietet sich die Chance, das Gebiet insgesamt mit Blick auf seine Funktion als Wohn- und Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

Stärken und Chancen

Wohnortnahe Versorgung

Das Zentrum Schmuggelstieg verzeichnet in den letzten Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum. Die umliegenden Wohnlagen sind gut erreichbar. Durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten besteht eine sehr gute Versorgung für den täglichen Bedarf und in Teilsegmenten auch darüber hinaus.

Bevölkerungswachstum und über dem Durchschnitt liegende Kaufkraft

Aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft und der positiven Einwohnerentwicklung verfügt das Quartierszentrum Schmuggelstieg über eine stabile und weiter ausbaufähige Nachfragebasis. Der Anteil der besser verdienenden Haushalte ist im Vergleich zu Norderstedt insgesamt deutlich höher.

Gute Infrastruktur und vorhanden Magneten

Das Zentrum Schmuggelstieg verfügt über eine gute Infrastruktur hinsichtlich medizinischer und sozialer Versorgung. Eine Postfiliale befindet sich an der Ohechaussee. Im Zentrum selbst finden sich mehrere Magneten, von denen insbesondere das Gartencenter Meyer's Mühle auch überregional bekannt ist. Einen wesentlichen Anziehungspunkt stellt der Wochenmarkt

dar, der sich am Schmuggelstieg bis auf das Hamburger Gebiet erstreckt.

Hohe Aufenthaltsqualität im südlichen Bereich und Zentrumsnahe Grünflächen

Der südliche Bereich des Zentrums um den Schmuggelstieg / Am Tarpenufer verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität, die vor allem durch die Neugestaltungen im öffentlichen Raum bedingt ist. Der Tarpembekpark in direkter Nähe bietet Naherholungsqualitäten.

Aktive bestehende Kooperationsstrukturen

Eine besondere Stärke des Gebiets rund um den Schmuggelstieg ist der dort vorhandene Selbstorganisationsgrad der Einzelhändler und Gewerbetreibenden in der Interessengemeinschaft Ochsenzoll e.V., dessen Mitglieder sich sowohl aus Norderstedtern als auch aus Hamburger Geschäftsleuten zusammensetzen. Mit dem seit 2009 bestehenden PACT-Gebiet gibt es ein funktionierendes Netzwerk der Grundeigentümer, das durch ein Quartiersmanagement unterstützt wird. Aufgrund der bisherigen Aktivitäten, die zudem erheblich von Seiten der Stadt Norderstedt unterstützt wurden, haben sich die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des traditionellen Einkaufsbereichs um den Schmuggelstieg deutlich erhöht.

Risiken und Schwächen

Starke Trennwirkung durch Ohechaussee

Zu den Schwächen des Gebiets zählen vor allem die Barrierewirkung der Ohechaussee und die dadurch bewirkte Trennung des nördl. Bereichs um die Ulzburger Straße vom Bereich um den Schmuggelstieg. Auch die mit dem hohen Verkehrsaufkommen verbundene Lärm- und Schadstoffbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen Ohechaussee, Schleswig-Holstein-Straße, Ulzburger Straße sowie der Langenhorner Chaussee am östl. Rand des Quartiers sind deutliche Schwächen des Standortes, insbesondere in Bezug auf die Qualität als Wohnstandort. Eine weitere Barriere bildet der Kreisel Ochsenzoll mit Untertunnelung der Langenhorner Chaussee.

Unterschiedliche Baustrukturen mit teilweise Modernisierungsbedarf

In städtebaulicher Hinsicht bietet das Zentrum in mehreren Bereichen keine organische Struktur, sondern vielmehr ein Nebeneinander unterschiedlicher Baustile und -strukturen. Diese Bereiche sind zudem teilweise nicht lageadäquat gestaltet und oft untergenutzt. Die Eingangssituationen in das Zentrum am Schmuggelstieg lassen eine räumliche Prägnanz vermissen. Aufgrund der vorherrschenden Baualtersklassen ist ein großer Teil der vorhandenen Gebäude insbesondere mit Blick auf klimatechnische Anforderungen erneuerungsbedürftig. Der nördlich der Segeberger Chaussee gelegene Teil des Zentrums entlang der Ulzburger Straße wird u. a. auf Grund seiner geringen Aufenthaltsqualität als nicht zum Zentrum gehörig empfunden.

Mängel der Nutzbarkeit des öffentlichen Raums nördlich der Ohechaussee

Erhebliche Mängel gibt es in den Bereichen der Ohechaussee Richtung Ulzburger Straße hinsichtlich der Qualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums. Hier ist eine Aufwertung erforderlich. Nach erfolgtem Straßenumbau stellt sich vor allem die Konkurrenz zwischen ruhendem Verkehr und Aufenthaltsqualität als Problem dar. Insgesamt ist die Parkraumsituation insbesondere im Hinblick auf die Zuordnung und Erreichbarkeit der Parkplätze verbesserungswürdig.

Branchenoptimierung und Angebotsverbesserung erforderlich

Der vorhandene Branchenmix ist unzureichend. Insbesondere auf der nördlichen Seite des Gebiets besteht die Gefahr einer Abwärtsentwicklung. Ein Indikator hierfür ist die zu beobachtende Zahl an leer stehenden Ladengeschäften oder Geschäften, die aufgrund ihres Angebots und ihrer Präsentation als nicht mehr zeitgemäß einzustufen sind. Im gesamten Gebiet fehlt zudem ein Vollversorger. Aufgrund der vorhandenen Baualtersklassen ist das Flächenangebot für den Einzelhandel allerdings begrenzt, da die zur Verfügung stehenden Flächen den heutigen Ansprüchen sowohl im Hinblick

auf Größe als auch Qualität nur unzureichend entsprechen.

Wohnangebot und Infrastruktur nicht auf Familien ausgerichtet

Obgleich eine leichte Bevölkerungszunahme zu verzeichnen ist, fehlen jüngere Bevölkerungsgruppen und Familien. Um diese stärker für den Standort zu interessieren, ist neben einem angemessenen Wohnangebot auch eine entsprechende Infrastruktur für Kinder und Jugendliche erforderlich.

Konkurrenzsituation zu anderen Zentren

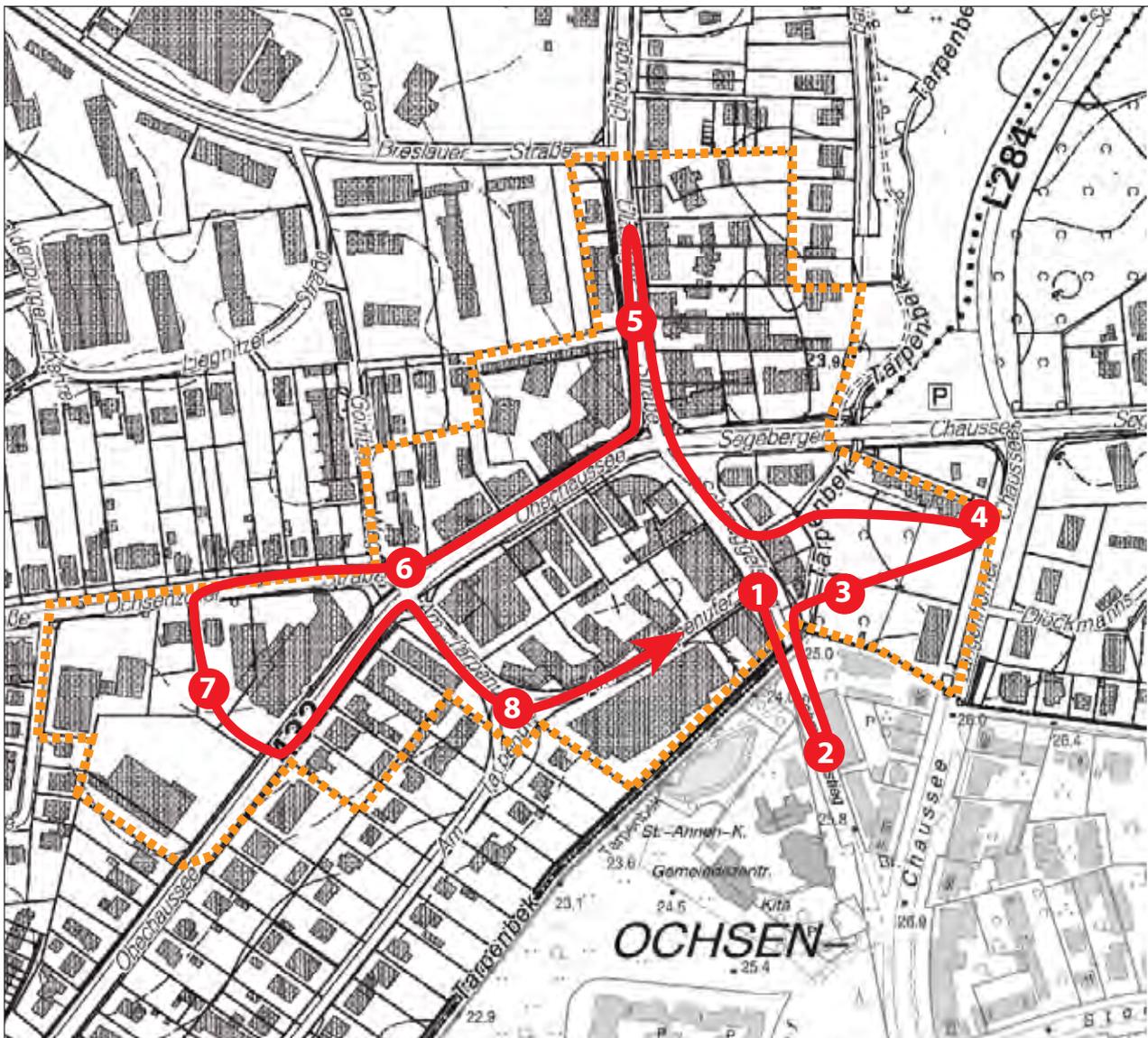
Grundsätzlich besteht eine erhebliche Konkurrenzsituation zu anderen Einzelhandelszentren sowohl auf Norderstedter als auch auf Hamburger Seite, (u.a. neue Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Autohaus Wichert), so dass sich das Zentrum Schmuggelstieg nachhaltig einem sich verschärfenden Wettbewerb ausgesetzt ist.

Aktivierung von Grundeigentümern/-innen und Gewerbetreibenden erforderlich

Die Grundeigentümer/-innen und Gewerbetreibenden im Bereich des Schmuggelstieg und der Straße Am Tarpenufer sind durch die PACT-Abgaben und die Umgestaltungsmaßnahmen bereits finanziell stark belastet. Die Ko-Finanzierung von Maßnahmen im Rahmen des Entwicklungskonzeptes bzw. eines möglichen Verfügungsfonds ist dementsprechend auf private Mittel von Eigentümern/-innen und Einzelhändlern aus dem nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets angewiesen. Die Ansprache und Aktivierung dieser dürfte aufgrund der Vielzahl kleiner Flächen mit einer großen Anzahl an Einzeleigentümern/-innen, darunter teilweise Erbengemeinschaften, mit erheblichem Kommunikationsaufwand verbunden sein.

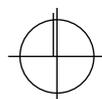
3 Verfahren und Beteiligung

Route Mobiler Workshop



Die Haltepunkte:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| 1. Der Marktplatz | 5. Ulzburger Straße |
| 2. Der Schmuggelstieg | 6. Ochsenzoll / Ohechaussee |
| 3. Der Park(platz) | 7. Die Großmärkte |
| 4. Der Verkehrsknoten Ochsenzoll | 8. Am Tarpenufer |



ohne Maßstab

3 Verfahren und Beteiligung

Das städtebauliche Entwicklungskonzept musste in seinen Inhalten auf zahlreiche bereits vorhandene Planungen und Strukturen aufbauen. Von Beginn an war es deswegen wichtig wesentliche Interessengruppen in das Verfahren einzubinden. Lokale Akteure wie Geschäftsleute, Eigentümer/-innen, Anwohnende, Vereine und die lokale Politik wurden in die Konzeptentwicklung eingebunden und erhielten frühzeitig die Möglichkeit

ihre Ideen, Anmerkungen und Vorschläge einzubringen. Methoden dazu waren mehrere Runde Tische mit wichtigen Interessensvertretern, ein öffentlicher Mobiler Workshop und eine öffentliche Konzeptwerkstatt. Das Konzept wurde darüber hinaus öffentlich vorgestellt und ausgelegt.

3.1 Runde Tische

1. Runder Tisch: Akteure

Zeit: 27.04.2010 | Ort: Rathaus Norderstedt

Im Rahmen der Analyse wurde mit den wesentlichen Akteuren vor Ort (wie Quartiersmanagement [Aufgabenträger: CIMA], Vertreter/-innen von PACT und OXBID, Interessengemeinschaft Ochsenzoll e. V., weiteren engagierten Einzelhändlern und Eigentümern) ein Runder Tisch durchgeführt. Inhalte waren im Wesentlichen die Vorstellung des Verfahrens und die Diskussion der aktuellen Situation.

Wesentliche Anmerkungen:

- Branchenmix und Aufenthaltsqualität weiter verbessern.
- Wohnungsbauentwicklung zur Stärkung des Standortes.
- Verbindung der unterschiedlichen Bereiche im Fördergebiet und nach Hamburg.
- Parkraummanagement und Parkleitsystem.
- Entwicklung einer Dach-Kooperationsstruktur.
- Gestaltung des Parks an der Tarpenbek (Naturerlebnis in Zentrumsnähe).
- Gebäudesanierung (durch Förderung von Einzelobjekten).
- Beachtung der Visionen aus dem ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept), da hier bereits eine intensive Beteiligung statt gefunden hat.

2. Runder Tisch: Kooperationsstrukturen

Zeit: 31.08.2010 | Ort: St. Annen Kirchengemeinde

Als mögliche Basis eines zukünftigen Beirats für einen Verfügungsfonds und für ein Management für die Umsetzung des Konzeptes wurde mit dem Beirat Schmuggelstieg (Vertreter/-innen von Eigentümern, Einzelhändlern, Interessensgemeinschaft, PACT und Quartiersmanagement) ein Gespräch geführt. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Gespräches spiegeln sich in der Konzeption des Verfügungsfonds und der Kooperationsstruktur Projektmanagement wieder.

3.2 Mobiler Workshop

Zeit: 29.04.2010 | Ort: vor Ort, Am Tarpenufer

Als erster mitwirkungsorientierter und öffentlichkeitswirksamer Analyseschritt fand am 29.04.2010, gemeinsam mit interessierten Akteuren, eine öffentliche Begehung des Planungsgebietes statt. Dazu wurde unter anderem über die örtliche Presse und über das Internet (www.norderstedt.de) eingeladen. Insgesamt nahmen daran rund 30 Personen aus der Bevölkerung, dem Kreis der Einzelhändler und Gewerbetreibenden, der Politik und der Verwaltung teil. Im Anschluss fand ein Workshop in einem leer stehenden Ladenlokal am Tarpenufer statt. Hier wurde eine gemeinsame Einschätzung vorhandener Schwächen und Potenziale vorgenommen.

Wesentliche Anmerkungen:

- Die Kooperation zwischen den verschiedenen Quartieren verbessern, z.B. gemeinsame Straßenfeste.
- Fokus auf Wohnbebauung. Durch mehr Wohnungen gäbe es dann auch mehr potentielle Kunden.
- Parkplätze sind für Ortsfremde schlecht auffindbar. Parkplatz auf Penny ist nie ausgelastet.
- Café am Marktplatz ist anzustreben.
- Zugang zur Tarpenbek ist gewünscht.
- Die Ohechaussee wird allgemein als Grenze empfunden, da hier das Verkehrsaufkommen sehr hoch ist.
- Allgemein wünschen sich die Teilnehmenden mehr straßenbegleitende Begrünung. Die Ochsenzoller Straße gilt hier als Vorbild. Sie wird als attraktiv empfunden.
- Im Gebiet gibt es wenige Spielmöglichkeiten. Es müssen mehr Aufenthaltsmöglichkeiten für Familien mit Kindern geschaffen werden.
- Meyer's Mühle ist ein wichtiger Standortfaktor / Orientierungspunkt / Identitätsmerkmal.
- Kritik an Straßenumbau Ohechaussee und Kreisel.
- Durch eine Neugestaltung dürfen keine zusätzlichen Barrieren und Stolperfallen, insbesondere für

bewegungseingeschränkte Verkehrsteilnehmende entstehen. (Hier wurde auf die kleinen Absätze in der Pflasterung am Tarpenufer hingewiesen, die für Kinderwagen und Rollatoren Hindernisse sind.)

(Das vollständige Protokoll dieser Veranstaltung finden Sie unter www.norderstedt.de/stadtplanung/ und im Anlagenband Anlage h. Protokolle)



Abbildung 46: Unterwegs beim Mobilen Workshop



Abbildung 47: Workshop im Schmuggelstieg

3.3 Gespräche mit Eigentümern/-innen

Grundeigentümerrunde

Zeit: 19.05.2010 | Ort: Rathaus Norderstedt

Wesentliche Akteure vor allem auch der zukünftigen Umsetzung von Maßnahmen aus dem Konzept sind die Eigentümer/-innen. Diese wurden von Beginn an intensiv in das Verfahren eingebunden. Neben der Möglichkeit an den öffentlichen Veranstaltungen teilzunehmen, wurde früh eine Gesprächsrunde durchgeführt, zu der alle Eigentümer/-innen aus dem Gebiet eingeladen waren. Aus der Analyse und den ersten Gesprächen wurden Handlungsschwerpunkte ermittelt. Diese Schwerpunkte und das Verfahren wurden in diesem Gespräch diskutiert. Es nahmen ca. 30 Eigentümer/-innen teil.

Wesentliche Anmerkungen:

- Die Grundeigentümer/-innen sind grundsätzlich sehr daran interessiert, das Zentrum zu stärken und insbesondere die Immobilienwerte zu erhalten. Daher ist man auch bereit, sich einzubringen.
- Die „geschaffenen Fakten“ (Ausbau Ohechaussee, Tunnel mit Kreisel) würden allerdings das Zentrum schwächen, da sie Probleme für das Quartier verursachen (Lärm, Feinstaub, Sicherheitsgefährdung). Verkehr ist ein zentrales Thema für den Standort, insbesondere für die Geschäfte an der Ohechaussee. Gegen die Verkehrsplanung war von Seiten einiger Eigentümer Einspruch eingelegt worden, jedoch erfolglos.
- Es gibt aufgrund von Vorerfahrungen einen großen Vertrauensverlust gegenüber der Verwaltung, insbesondere gegenüber dem Bereich der Verkehrsplanung.
- Die Finanzierung von Fassadenumbauten darf nicht über die Allgemeinheit mitfinanziert werden, das ist eine Aufgabe des einzelnen Eigentümers.
- Die Förderung für klimagerechten Umbau ist nur eine Anreizfinanzierung, man muss im Wesentlichen selber investieren, daher genügt sie allein nicht, um aus einer schwierigen Lage heraus aktiv zu werden und zu investieren.

- Ziel des Konzeptes sollte nicht ein „einheitliches Design“ sein. Die Unterschiedlichkeit bzw. Heterogenität der Baustruktur mache auch einen Teil des Charmes des Quartiers aus.

Weitere Einzelgespräche

Im Rahmen der Konkretisierung folgten weitere Einzelgespräche (Gutachter gemeinsam mit Stadt Norderstedt und EGNO) mit Eigentümer/-innen bzw. Vertreter/-innen der Eigentümer/-innen wie auch Projektentwicklern, die sich jeweils auf bestimmte Grundstücke und damit verbundene Konzeptansätze bezogen. Gespräche mit folgenden Eigentümer/-innen wurden geführt:

- Ein Gespräch: Grundstücke Am Tarpenufer 3-5 (Penny-Markt), Schmuggelstieg 6-8 (Budnikowsky).
- Ein Gespräch: Grundstück Ulzburger Str. 2-4 (u.a. Einstein).
- Drei Gespräche: Grundstücke: Langenhorner Chaussee 687-691a (Sparkasse, Moby Dick).

Wesentliche Ergebnisse:

- Die Konzeptansätze aus dem Entwicklungskonzept für die Grundstücke Am Tarpenufer, Schmuggelstieg und Ulzburger Str. werden erhalten. Zu einer Umsetzung durch die Eigentümer/-innen werden vorerst keine Aussagen getroffen.
- Parallel zum Entwicklungskonzept läuft ein Projektentwicklungsvorhaben für die Flächen an der Langenhorner Chaussee. Im Konzept werden daher noch keine konkreten baulich-räumlichen Darstellungen gezeigt, sondern nur Anforderungen formuliert.

3.4 Konzeptwerkstatt

Zeit: 30.05.2010 | Ort: Integrierte Gesamtschule Lütjenmoor

Auf Basis der Analyse und Mithilfe der Rückmeldungen aus der Auftaktphase wurden zwei mögliche Entwicklungsperspektiven erarbeitet. Diese Szenarien mit einzelnen Bausteinen und ihren Auswirkungen auf die Teilbereiche wurden anhand von skizzenhaften Visualisierungen in der öffentlichen Konzeptwerkstatt am 30.05.2010 in drei Gruppen mit insgesamt etwa 50 Beteiligten diskutiert und bewertet. Hierzu war vorab über die Presse und mit Plakaten eingeladen worden. Bereits am Verfahren Beteiligte wurden persönlich eingeladen. Ziel war es, aus den überzeichneten Perspektiven einen gemeinsamen Grundgedanken zu formulieren, der von den Teilnehmenden der Werkstatt getragen wird.

Beide Perspektiven folgen dem Oberziel: Sicherung des Quartierszentrums, setzen aber unterschiedliche Schwerpunkte:

Szenario : „Grünes Zentrum Ochsenzoll“

Schwerpunkt der Entwicklung ist eine Aufwertung der Zentrumsmitte mit dem Tarpenbekpark als grüner Mittelpunkt, Spielplatz und Ruhepol, verbunden mit einer Stärkung der Ost-West verlaufenden Hauptachsen Ochsenzoller Straße, Segeberger- / Ohechaussee als Schwerpunkte des Einzelhandels. Die grüne Mitte des Zentrums verbindet die Teile Ochsenzoll und Schmuggelstieg.

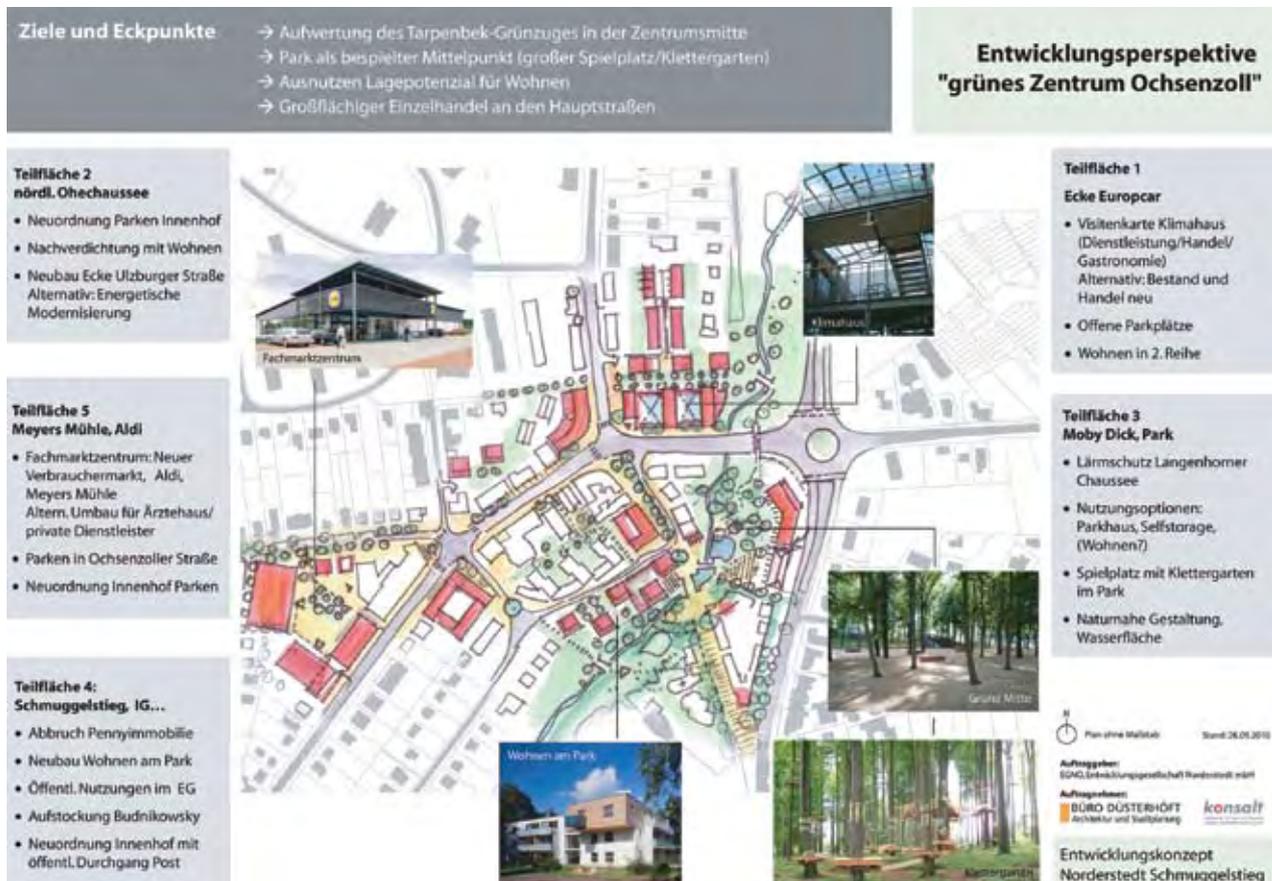


Abbildung 48: Szenario „Grünes Zentrum Ochsenzoll“

Szenario: „Urbane Mitte Schmuggelstieg“

Schwerpunkt der Entwicklung ist eine urbane Entwicklung zwischen Langenhorner Chaussee, Tarpenbekpark als Markt unter Bäumen und einer Neubebauung Am Tarpenufer, verbunden mit einer Konzentration des Einzelhandels an der Nord-Süd Achse Schmuggelstieg und der Ecke Ulzburger Straße als weiteren Anziehungspol.

In allen Arbeitsgruppen wurde die Variante „Urbane Mitte Schmuggelstieg“ klar favorisiert und diese durch Anmerkungen, Hinweise und Ideen ergänzt.

Weitere wesentliche Anmerkungen:

- Schaffung einer wahrnehmbaren Eingangssituation in das Zentrum.
- Verbesserung des Einkaufsangebots im gesamten Gebiet: qualitativ hochwertige und individuelle Geschäfte, Schuhe, Textilien, Süßigkeiten, aber auch Gastronomie.
- Der Schwerpunkt liegt aber weiterhin auf der Nahversorgung.
- Eine Nutzung des Zentrums in den Abendstunden ist nur eingeschränkt möglich. Es fehlen weitere gastronomische und kulturelle Angebote.



Abbildung 49: Szenario „Urbane Mitte Schmuggelstieg“

- Der Markt sollte als Mittelpunkt („Herzstück“) und Aufenthaltsort ausgebaut werden, gemeinsam mit dem angrenzenden Hamburger Bereich.
- Die Tarpenbek soll zugänglich gemacht werden.
- Neue öffentliche Toilette.
- Moderne (fußgängerfreundliche) Ampelschaltungen mit Sekundenhinweisanzeige bis zur nächsten Grünphase würden eine bessere und sicherere Anbindung ins Zentrum Schmuggelstieg gewährleisten.
- Anfahrbarkeit, die vorhandenen Parkplätze müssen erhalten bleiben. Für die Attraktivität der Ladenzeile an der Ohechaussee wären Kurzzeitparkplätze sinnvoll.
- Die Entwurfsidee eines Verbrauchermarktes an der Ulzburger Straße wird kritisch gesehen. Es wird angemerkt, dass das Sortiment eines Verbrauchermarktes eine Konkurrenz für die Einzelhändler im Zentrum Schmuggelstieg bedeuten könnte. Ein Klimahaus (Gebäude für Dienstleistungen und Einzelhandel ggf. Wohnen, das besondere Standards für energetische Konzepte, Klimaneutralität setzt) wird grundsätzlich befürwortet.
- Zusammenarbeit der Quartiere und mit Hamburg.
- Eine Stärkung des Einzelhandels ist in Teilbereich 5 nicht erwünscht. Aldi könnte in die zentraleren Teilbereiche 1 oder 4 verlagert werden.
- Eine neue Nutzung von Aldi wird jedoch als nachrangig angesehen, wichtiger sind die Gebäude an der Ochsenzoller Straße (Futterhaus)! Eine zukünftige Wohnnutzung wird positiv gesehen. Bezahlbarer Wohnraum, vor allem für Familien und Ältere, kein Luxuswohnen.

(Das vollständige Protokoll dieser Veranstaltung finden Sie unter www.norderstedt.de/stadtplanung und im Anlagenband Anlage h. Protokolle)

Als Ergebnis der Werkstatt wurde ein Zielkonzept 2020 erstellt, welches als Rahmen für die weitere Abstimmung diente (siehe Abb. 52).



Abbildung 50: Auf der Konzeptwerkstatt



Abbildung 51: Workshopergebnisse



Abbildung 52: Entwurf Zielkonzept 2020 Stand Juni 2010



Abbildung 53: Arbeitsgruppen auf der Konzeptwerkstatt



Abbildung 54: Infotafeln

3.5 Infoforum Schmuggelstieg

Zeit: 06.10.2010 | Ort: St. Annen Kirchengemeinde

Das Infoforum hatte zum Ziel, am Anfang der Auslegung des Entwicklungskonzeptes dieses noch einmal der Öffentlichkeit vorzustellen und Rückmeldungen und Stellungnahmen einzuholen. Zu Beginn waren die Pläne und Konzeptunterlagen im Raum ausgestellt. Das Entwicklungskonzept wurde durch die bearbeitenden Büros vorgestellt. Im Anschluss konnten Fragen und Anmerkungen direkt an die erarbeitenden Büros und die Stadtverwaltung gerichtet werden.

Wesentliche Anmerkungen:

- Nach Ausgangsaussage ist das Zentrum sehr begrünt, sehr beschaulich und das macht gerade den Charakter aus. In der Planung sind jedoch im Wesentlichen großformatige Gebäude. Das erscheint an einigen Stellen nun zu viel.
- Die Verbindung der unterschiedlichen Teilbereiche ist essentiell, wird aber als nicht realisierbar angesehen.
- Es wurde kritisiert, dass dieses Zwischenergebnis nicht vor der Auslegung noch einmal öffentlich diskutiert worden ist.

(Das vollständige Protokoll dieser Veranstaltung finden Sie im Anlagenband Anlage h. Protokolle)

3.6 Öffentliche Auslegung

Die Unterlagen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept (Plan und Bericht) wurden vom 30.09.2010 bis zum 31.10.2010 im Rathaus Norderstedt -Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, - Team Stadtplanung, II. Stock, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt öffentlich ausgelegt. Sie waren während der Dienststunden für jedermann zugänglich und es konnten Stellungnahmen schriftlich und mündlich eingereicht werden. Die Stellungnahmen wurden in einer Synopse zusammengefasst, abgewogen und die Ergebnisse in das Konzept übernommen.



Abbildung 55: Beteiligte am Infoforum

3.7 Abstimmung mit Fachdienststellen, Innenministerium Schleswig-Holstein und Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Fachdienststellen

Erörterungstermin mit Fachdienststellen

Zur frühzeitigen Beteiligung der Verwaltung wurde am 27.04.2010 ein erstes Gespräch mit den Fachdienststellen geführt, um Anforderungen und Voraussetzungen zu erörtern.

Wesentliche Ergebnisse:

- Knoten Ochsenzoll: Bauabschnitte: 1) An der Tarpenbek, fertig; 2) Abschnitt Segeberger Chaussee / Ulzburger Straße, fertig ca. Mitte Mai 2010; 3) Fußgängertunnel, Kreiselbauwerk beginnt ca. Ende Mai 2010; geplante Fertigstellung der gesamten Baumaßnahmen bis Ende 2012. Folgen der Baumaßnahmen: kein ebenerdiger Fußgängerüberweg mehr über die Segeberger Chaussee, eingeschränkte Erschließung der Grundstücke unmittelbar südlich des Kreisels.
- Tarpenbek: Die Potenziale der Tarpenbek werden bisher nicht für eine Aufwertung des Plangebietes genutzt. Die Uferbereiche sind fast komplett naturnah gestaltet; Tarpenbek muss als durchgängiges Fließgewässer erhalten bleiben, keine „Aufweitungen“ im Flusslauf vorstellbar.
- Park an der Tarpenbek: Bäume erhalten (gehören zu den ältesten Bäumen in Norderstedt); Wegetrassen erhalten; Trampelpfade ändern; keine neuen Wege; indirekte Beleuchtung der Wege; Artenschutz berücksichtigen.
- Wohnen: Generell besteht für Norderstedt ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 3850 WE bis 2020, davon 2200 WE in EFH/DH und 1650 WE in MFH; es gibt ca. 1 % Wohnungsleerstand. Relativ hohe Bedarfe bestehen im mittleren Preissegment des Seniorenwohnens und im Segment kleiner, günstiger Wohnungen (<55m²). Zentrale Standorte für Seniorenpflegeheime werden nachgefragt.
- Klimaschutz: Im Rahmen des klimaschutzorientierten Energieprogramms der Stadt Norderstedt sind Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden zu

empfehlen. Ein „Modellgebiet Schmuggelstieg“ für besondere Klimaschutzmaßnahmen oder -projekte ist vorstellbar, die Stadtwerke sind gesprächsbereit; Vorschlag: Beleuchtung des Parkdecks über Penny.

Weitere Einzelabstimmungen / Stellungnahmen

Im Rahmen der Konkretisierung fanden weitere Einzelabstimmungen mit den Fachdienststellen Grün und Verkehr statt. Zudem wurden Stellungnahmen weitere Fachbereiche (Klimaschutz und Soziales) zur Kenntnis genommen. Eine weitere Abwägung findet im Rahmen der Auslegung statt.

Wesentliche Ergebnisse:

- Erarbeitung eines Baumgutachtens für den Bereich östlich der Tarpenbek.
- Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens.
- Beauftragung Landschaftsplanerischer Beratung zur Einbindung der gutachterlichen Ergebnisse in das Städtebauliche Entwicklungskonzept.

Gespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord

Am 28.04.2010 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord statt. Es diente im Wesentlichen dem Informationsaustausch zum Stand der Planungen auf beiden Seiten der Grenzen und der Auslotung möglicher Kooperationsansätze.

Wesentliche Ergebnisse:

- Keine Ausweitung des Entwicklungskonzeptes auf die Hamburger Seite ist zu erwarten.
- Es gibt bereits einen regelmäßigen Austausch zwischen den Verwaltungen, der fortgesetzt werden soll.
- Die Planungen am Autohaus Wichert sind fortgeschritten und werden von Bezirk unterstützt.
- Die Aktivitäten des OXBID werden unterstützt, ansonsten hat der Ochsenzoll im Bezirk Nord zur-

zeit keine Priorität, andere Bereiche (Langenhorner Markt) haben höhere Priorität. Der Ochsenzoll hat darüber hinaus als Einkaufsstandort für Hamburg-Nord (D-Zentrum) grundsätzlich eine geringere Bedeutung als der Schmuggelstieg für Norderstedt (B-Zentrum).

- Ein kontinuierlicher Informationsaustausch zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Nord und der Stadt Norderstedt über gewerbliche Entwicklungen und insbesondere Einzelhandelsansiedlungen in einem möglichst frühen Planungsstadium dient dazu, eine städtebauliche gestalterische und funktionale Stabilität des Quartiers zu erreichen.

Abstimmung mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein

Das Innenministerium ist als förderungsgebende Stelle wesentlicher Ansprechpartner zur Überprüfung der Förderungsfähigkeit der Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes. Das Zielkonzept wurde am 15.06.2010 im Innenministerium Schleswig-Holstein vorgelegt und grundsätzlich abgestimmt. Ein weiterer Abstimmungsvorgang und eine entsprechende Anpassung fand am 14.09.2010 statt. Abschließend wurden in direkter Absprache insbesondere die Gebietsabgrenzung und die Wahl des Fördergebietes abgestimmt.

Artenschutz- und Baumgutachten, Landschaftsplanerische Beratung

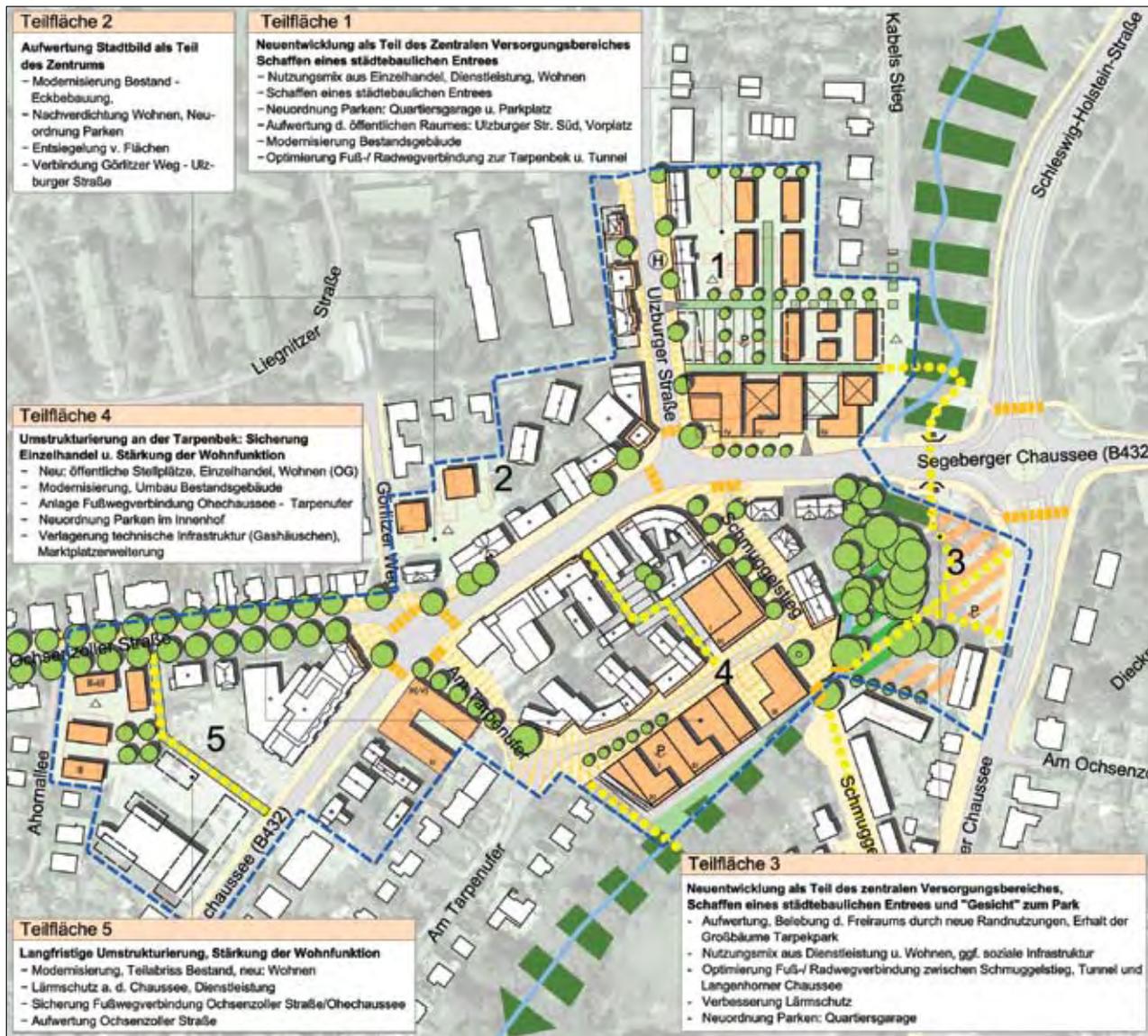
Für den Teilbereich 3, den Park an der Tarpenbek wurden parallel zur Bearbeitung des Konzeptes ein Baum- und Artenschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse sollen bei der Ausarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen abgewogen werden.

Die Ausführungen der Gutachten werden vorrangig im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beachtet, zur planerischen Umsetzung wurde eine landschaftsplanerische Beratung durch das Landschaftsplanungsbüro MSB Landschaftsarchitekten Hamburg hinzugezogen. Die Empfehlungen sind:

- Der große und alte Baumbestand mit überwiegend Eichen und Rotbuchen soll als Parkartige Fläche erhalten bleiben.
- Zur Herstellung von Blickbeziehungen, zur Beseitigung von Angsträumen und zur Anlage einer direkten Wegeverbindung zum Kreisel Ochsenzoll sollen Sträucher und kleinere Bäume sowie die vom Baumgutachter empfohlenen Bäume entfernt werden. Hier soll zukünftig eine Unterpflanzung der Buchen mit naturnahen Stauden (Lebensbereich Waldhumus) erfolgen. Es soll eine geschlossene Vegetationsdecke aus bodenständigen Waldstauden, Farnen und Gräsern angelegt werden. Evtl. sind Einfassungen der Pflanzbereiche und Kronentraufen notwendig, um das Betreten zu verhindern.
- Artenschutz: Sehr viele Bäume im Gebiet haben Eignung für die Tagesquartiernutzung für Fledermäuse (Asthöhlen, Faulhöhlen, Rindenablösungen). Ebenso konnte eine Anzahl gehölzgebundener höhlen- und nischenbrütender Vogelarten festgestellt werden. Der Verlust von Niststätten und Quartiersfunktionen und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind zu vermeiden.

4 Das Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020

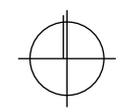
Städtebauliches Entwicklungskonzept und Maßnahmen



- Platzfläche, Straßenraumgestaltung neu
- PACT-Bereich
- Ausbau Fuß- und Radwegverbindung
- Fußgängerüberweg
- Grünzug / Aufwertung
- Raumprägende Bäume (Bestand/Neu)
- Zufahrt Parken / Erschließung (Müll, Rettungsfahrzeuge)
- Entsiegelung

- Abriss Bestandsgebäude
- Neubebauung / Geschosshöhe langfristige Option
- Aufwertung Stadtbild (Fasadengestaltung/Umbau)
- Gebäude vor 1994 (Prüfung Modernisierung / energetische Sanierung, Lärmschutz)
- Gebäude nach 1994 (innerhalb Plangebiet)
- Fläche in Abstimmung
- Quartiersgarage, öffentliche Parkplätze

Plangebietsgrenze



ohne Maßstab

4.1 Zusammenfassung

Die dargestellte Situation im Gebiet macht deutlich, dass Handlungsbedarf besteht und weitere Umbaumaßnahmen über den vorgezogenen PACT - Bereich hinaus auf beiden Seiten der Ohe- / und Segeberger Chaussee bis zum Kreisel Ochsenzoll erforderlich sind, um den Standort zukunftsfähig zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Ziel für das Zentrum Schmuggelstieg ist seine langfristige Sicherung als **Quartierszentrum für Norderstedt mit übergeordneter Bedeutung**. Dabei stehen der Erhalt der kleinteiligen Strukturen und die Anpassung an den **demografischen Wandel** mit der **Stärkung des Innerstädtischen Einzelhandels und Gewerbes** neben der **Stärkung als Wohnstandort** im Vordergrund.

Das Entwicklungskonzept setzt dafür auf eine langfristige **Konzentration und Ergänzung der Einzelhandelsflächen** im Bereich Schmuggelstieg / Am Tarpenufer, Ulzburger Straße, um die Magnetfunktion der Mitte zu stärken (u.a. Erhalt mindestens eines Discounters und Ergänzung um einen Supermarkt/Lebensmittler mit min. 1500 m² Verkaufsfläche). Durch Bündelung auf einer Nord-Süd-Achse bis zur Ulzburger Straße mit dem Schmuggelstieg und Am Tarpenufer als Zentrum soll einer weiteren Zerfaserung der Handelsnutzung entgegen gewirkt werden.

Die gestalterische **Aufwertung und verbesserte Nutzbarkeit der umgebenden öffentlichen Räume** ist dabei ein wesentlicher Baustein für die Erhöhung der Attraktivität des Quartiers, das durch hoch belastete Hauptverkehrsstraßen mitgeprägt ist.

Eine **räumliche Schwerpunktsetzung in der Mitte** wird dabei durch ein gestalterisches Band zwischen einer Tarpenuferbebauung, dem neu gestalteten Marktplatz und dem Tarpenbekpark mit Aufenthaltsqualität und einer lärmabschirmenden Bebauung am Kreisel Ochsenzoll und der Langenhorner Chaussee erreicht. Die **Einbeziehung des Tarpenbekparks** mit einer behutsamen urbaneren Ausgestaltung an seinen Rändern unterstreicht das besondere Stadtbild. Zudem soll durch **Umbauten, Fassadenerneuerungen und Neubau** eine **Visitenkarte sowohl nach Innen als auch nach Außen** am Knoten Ochsenzoll entstehen.

Da das direkte Umfeld des Schmuggelstiegs auf Norderstedter Seite nur geringes Wohnbaupotenzial hat, soll der **Ausbau als Wohnstandort** durch Nachverdichtung mit Wohnen südlich der Ochsenzoller Straße und Ausnutzung des Lagepotenzials am Tarpenbekpark für neuen Wohnungsbau erreicht werden.

Weiteres wesentliches Ziel ist der **Erhalt der vorhandenen Anzahl öffentlicher Stellplätze** im Quartier durch Unterbringung in zwei **Quartiersgaragen** auf heute mindergenutzten Grundstücken und die Verbesserung der Auffindbarkeit durch ein Parkleitsystem.

Zudem gilt es wichtige **Fuß- und Radwegverbindungen** zum Einkaufsbereich Am Tarpenufer aus den Wohnquartieren zu sichern und zu stärken, insbesondere von Osten und Norden her kommend, mit Querung der Langenhorner Chaussee und des Kreisels.

Das Konzept leistet darüber hinaus einen **Beitrag zum Klimaschutz**, durch die Modernisierung und energetische Optimierung zahlreicher Altbestände bzw. die energieeffiziente Planung von Neubauten (siehe z.B. Klimahaus, Teilbereich 1) sowie eine Verminderung von Versiegelungen.

Für die weitere Aktivierung der Akteure und Umsetzung der Maßnahmen bedarf es einer Fortsetzung und Erweiterung der **bestehenden Kooperationsstrukturen durch ein Citymanagement**.

Handlungsschwerpunkte



- | | | | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Handlungsschwerpunkte | | Attraktivitätssteigerung
Aufenthaltsqualität |
| | Wichtige Verknüpfungen
herstellen, prüfen, verbessern | | |
| | Neuentwicklung
(Nutzung, Struktur) | | |
| | Umbau Bestand:
- Modernisierung (energetische
Optimierung)
- Nachverdichtung
- Neuordnung ruhender Verkehr
- Entsiegelung
- Lärmschutz | | Teilflächen 1-5:
1: Ecke Uitzburger Str.
2: Nördlich Ohechaussee
3: Moby Dick, Sparkasse,
Ofenhändler, Grünzug
4: Schmuggelstieg, IG Ochsenzoll-, QM-, PACT-Bereich
5: Meyers Mühle, Aldi |
| | | | - Plangebietsgrenze |

ohne Maßstab

4.2 Ziele und Handlungsfelder

Folgende Ziele und Handlungsfelder sind Bausteine für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept:

Handlungsfeld Ökonomie

- **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion**

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Ökonomie ist die Attraktivitätssteigerung des Quartiers durch Erhöhung der Angebotsvielfalt (auch Kunst / Kultur / Soziales), eine zukunftsfähige Anpassung der Handelsflächen und die Unterbringung eines Vollsortimenters als Magnet. Darüber hinaus sind Projekte zu entwickeln, die neue Strukturen und Nutzungen in das Quartier bringen.

Handlungsfeld Mobilität

- **Sicherung und Ausbau Erreichbarkeit**

Schwerpunkte des Handlungsfeldes Mobilität ist die Verbesserung der Orientierung, der Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmenden und die Sicherung des vorhandenen Stellplatzangebots durch Neuordnung. Wesentlich dabei sind die Vernetzung mit der Wohnumgebung, die Qualität der Querungen für Fußgänger/-innen und Radfahrer/-innen, die Beseitigung von Barrieren und die Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie des subjektiven Sicherheitsempfindens.

Handlungsfeld Wohnen

- **Stärkung und Ausbau als Wohnstandort**

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Wohnen ist die Stärkung des innenstadtnahen Wohnungsbestandes, um damit eine Belebung des Quartiers durch neue Kundenschaft und Kaufkraft zu fördern. Dazu soll die hohe Lagegunst für Wohnen am Grün mit gutem Infrastrukturangebot und die Ausnutzung diverser Mischlagen zum Wohnen genutzt werden. Dabei sollen auch Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen (Senioren, Familien, Kleinwohnungen etc.) geschaffen werden.

Handlungsfeld Kommunikation

- **Effizienter Ausbau von Kooperationsstrukturen**

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Kommunikation ist die Förderung und Ergänzung der bestehenden Kooperationsstrukturen durch Einwerbung von neuen privaten Mitteln und der Weiterentwicklung der Projekte aus dem Entwicklungskonzept durch ein Projektmanagement (Citymanagement).

Handlungsfeld Stadtbild und öffentlicher Raum

- **Steigerung der Freiraumqualität**

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Stadtbild ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Einbeziehung des Grünzugs und der Tarpenbek als Identitätsträger und Naherholungsraum des Zentrums. Als grüner öffentlicher Raum erhält er Aufenthaltsmöglichkeiten, Treffpunkte, Spielmöglichkeiten an den Rändern und wird an die Bedürfnisse von Familien, Kindern und Älteren angepasst. Damit werden die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und die soziale Sicherheit erhöht. Aufgrund der ortsbildprägenden und ökologisch besonderen Bedeutung des Baumbestands ist die angestrebte Steigerung der Freiraumqualität jedoch mit der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen Rotbuchen in Einklang zu bringen.

- **Beseitigung städtebaulicher Mängel**

Zweiter Schwerpunkt ist der Erhalt der kleinteiligen Struktur und damit die baulich-funktionale Aufwertung des Quartiers durch Sanierung und Modernisierung, Umbau des Bestandes sowie Neubauprojekte zur Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes. Zentrale Elemente sind hierbei die Schaffung einer Eingangssituation am Kreisel Ochsenzoll, die Inszenierung von stadtbildprägenden Orten (z.B. Marktplatz), ein gemeinsames Gestaltungsvokabular der öffentlichen Räume und Werbeanlagen und eine nutzerfreundlichere Gestaltung der Seitenflächen der Hauptverkehrsstraßen.

Dabei sind die vorhandene Maßstäblichkeit und Gliederung der Baukörper auch bei Neubauten zu berücksichtigen, um das Milieu des Schmuggelstiegs für Gewerbe, Handel und attraktives Wohnen zu wahren.

Handlungsfeld Klimaschutz

- **Verbesserung der Energiebilanz**

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Klimaschutz ist die Minderung des CO₂-Ausstoßes des Quartiers durch Modernisierung, Sanierung und energetische Optimierung von Altbeständen z.T.auch in Kombination mit baulichen Schallschutzmaßnahmen. Weitere Maßnahmen sind die Minderung von Versiegelungen (u.a. Dachbegrünung, Tiefgarage), die umweltbewusste Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Förderung einer alternativen Mobilität. Dadurch wird auch ein Beitrag zum Klimaschutz orientierten Energiekonzept Nordstedts geleistet.

- **Erhaltung des Großbaumbestandes**

Der Altbaumbestand ist für das Quartier Schmuggelstieg als „grüne Lunge“ kleinklimatisch bedeutsam und wirksam insbesondere wegen der Zunahme der Verkehrsflächen (Knoten Ochsenzoll) und der vorgesehenen baulichen Aktivitäten. Eine Neubebauung der Fläche entlang der Langenhorner Chaussee sollte den vorhandenen Baumbestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen. Versiegelungen im Randbereich der Bäume sind nur bedingt vorzunehmen.

4.3 Gebiet des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Gebietsabgrenzung

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK 2030) wurden bereits Grenzen für das Fördergebiet Marktviertel Schmuggelstieg vorgeschlagen, auf deren Basis eine Voranalyse für das Städtebauliche Entwicklungskonzept statt gefunden hat.

Dieses Gebiet beinhaltet neben den zentralen Flächen am Schmuggelstieg und Am Tarpenufer (PACT-Bereich Teilgebiet 4), Flächen an der Ulzburger Straße und Ohechaussee (Teilgebiete 1+2), an der Segeberger Chaussee (Teilgebiet 3) und an der Ochsenzoller Straße (Teilgebiet 5).

Die neuen Gebietsgrenzen bilden der Ahornweg im Westen, die Langenhorner Chaussee mit dem Kreisel Ochsenzoll sowie dem Tarpenbekgrünzug im Osten. Nach Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Ochsenzoller Straße, den Görlitzer Weg, und die Flächen östlich und westlich der Ulzburger Straße bis zum Kabels Stieg. Im Süden bilden die Hamburger Stadtgrenze Ochsenzoll, die Tarpenbek, und die Straßen Am Tarpenufer sowie die Ohechaussee die Gebietsgrenzen. Insgesamt umfasst das Gebiet abzüglich der bereits planfestgestellten Verkehrsflächen 9,35 ha.

Mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes bestätigt sich die Richtigkeit des Ansatzes, das Fördergebiet über den zentralen Bereich in Teilgebiet 4 hinaus zu erweitern. Denn die ergänzend hinzukommenden Bereiche – die Teilflächen 1, 2, 3 und 5:

- bilden wichtige Flächenreserven für notwendige ergänzende Nutzungen des engeren Zentrumsbereiches,
- beinhalten identitätsprägende Gebäude und Nutzungen des Zentrums, u.a. Meyer's Mühle, wichtige Handelseinrichtungen,
- bieten Flächen für notwendige öffentliche Stellplätze,
- sind Verknüpfungsräume zu den umliegenden Wohnquartieren,

- bergen Potenziale für Aufenthalt, Naherholung und Grün,
- ergänzen die nördlichen Straßenseiten der stark frequentierten und Kundenströme bringenden Hauptverkehrsstraßen.

Darüber hinaus ergeben sich zur Umsetzung des Konzeptes notwendige Erweiterungen zu den vorgeschlagenen Flächen. Entsprechende Teilgebiete wurden um folgende Flächen ergänzt:

Teilgebiet 5 : Nordseite der Ochsenzoller Straße

Die Ochsenzoller Straße stellt eine wichtige Verbindung vom Schmuggelstieg zum Herold-Center dar, die durch gestalterische Maßnahmen attraktiver wirken und Boulevardcharakter bekommen könnte.

Teilgebiet 3 : Teil Flurstück Nr. 130/32 an der Tarpenbek

Die Teilfläche ist Potenzial zur Aufwertung des Grünzuges an der Tarpenbek, mit einer wichtigen Fuß- und Radwegverbindung zum Schmuggelstieg. Darüber hinaus bietet sie Raum für ergänzende Nutzungen im Freiraum zur Projektentwicklung auf den westlich angrenzenden Flächen.

Anmerkung:

Das Zentrum am Schmuggelstieg setzt sich über den Grenzbereich des Fördergebietes hinaus auf der Hamburger Seite des Schmuggelstieges bis zum U-Bahnhof Ochsenzoll fort. Mit der Errichtung des Quartiersmanagements OXBID an den gleichen Aufgabenträger ist eine Verbindung geschaffen worden, die eine Fortsetzung auch im Entwicklungskonzept haben könnte. Eine länderübergreifende Konzeption und ggf. Förderung wäre wünschenswert, da mögliche Entwicklungen auf Hamburger Seite den Norderstedter Bereich beeinflussen und umgekehrt. Dieser Ansatz wurde jedoch aufgrund unterschiedlicher Schwerpunktsetzung und Zeithorizonte nicht weiterverfolgt.

Das gesamt Gebiet ist in folgender Übersicht dargestellt:

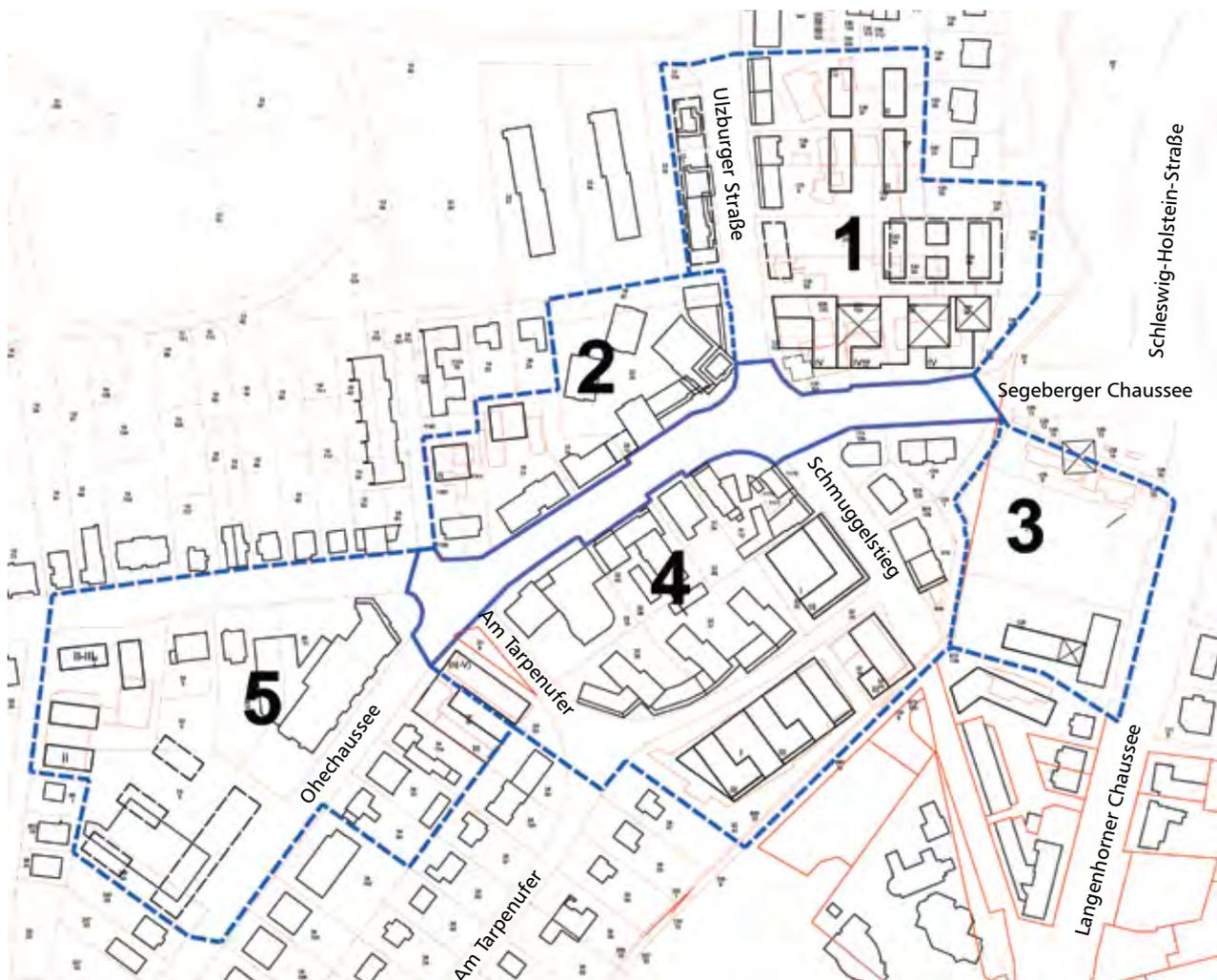


Abbildung 56: Fördergebietsgrenzen

Ausweisung als Stadtumbaugebiet

Gemäß dem ISEK 2030 strebt die Stadt Norderstedt im Sinne einer Stadt der kurzen Wege das Leitziel an, die Stadtteilzentren mit ihren Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung zu stärken.

Das Zentrum Schmuggelstieg befand sich vor Beginn der Förderung in der Gefahr, seiner Funktion als Quartierszentrum nicht mehr gerecht werden zu können. Das Angebot an Wohnraum entspricht zudem nicht den Bedarfen einer älter werdenden Bevölkerung, es fehlen u.a. Wohnungen für kleine Haushalte.

Wichtige Fachgeschäfte haben ihren Standort im Quartier in den Jahren nach 2000 aufgegeben. Große Areale an der Langenhorner Chaussee und Segeberger Chaussee sind untergenutzt. Aufgrund der wirtschaftlichen aber auch demografischen Entwicklung muss sich das Quartier strukturell verändern und den neuen Anforderungen stellen. Die Entwicklung des Quartiers als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort ist eine wesentliche Voraussetzung für die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung.

Die Ergebnisse der SWOT-Analyse zum städtebaulichen Entwicklungskonzept und der breit angelegte Beteiligungsprozess, Gespräche mit Akteuren vor Ort, Vertreter/-innen von Initiativen, Eigentümer/-innen und Unternehmen haben darüber hinaus im Ergebnis sowohl einen Umbaubedarf als auch Handlungsbedarf der öffentlichen Hand ergeben:

- In Folge des Ausbaus der B 432 und des Kreisels Ochsenzoll gibt es eine Verbesserung des Verkehrsflusses und Entlastung des Gebietes, jedoch auch eine fehlende Wahrnehmung, Erlebbarkeit und Abriegelung des Quartierszentrums und damit eine unzureichende Verbindung für Fuß- und Radfahrer/-innen zu den östlichen und nördlichen Wohnquartieren,
- die Notwendigkeit der Entreefunktion am Kreisel gerecht zu werden mit derzeit noch fehlenden funktionalen und gestalterischen Impulsen,
- der Erfordernis Bestandsstrukturen an neue Gegebenheiten auf Grund des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels in Norderstedt anzupassen,
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf minder genutzten Grundstücken zu ermöglichen,
- die Chance, die positive Stabilisierung des PACT-Bereiches, insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raumes, als Initialzündung auch in die anderen Bereiche des Zentrums zu übertragen,
- die Chance, den Tarpenbekpark mit hohem Identifikationswert als öffentlichen Grünraum zentral zu etablieren,
- mit Modernisierungsmaßnahmen die Energiebilanz des Quartiers deutlich zu verbessern, wie auch die Lärmsituation für die Wohnbevölkerung,
- zur Vermeidung unkoordinierter Entwicklungen zwischen Eigentümer/-innen, Investoren, Nutzer/-innen und der Stadt.

Die Schwerpunkte der erforderlichen Maßnahmen liegen in einer Aufwertung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes sowie einer Wiedernutzung von

minderwertig genutzten Grundstücken im Umfeld des PACT-Bereiches - zur nachhaltigen Sicherung des Quartierszentrums als Ort zum Leben, Arbeiten und Wohnen.

Mit der Einrichtung eines Quartiersmanagements im engeren Kerngebiet und der Umgestaltung des öffentlichen Raumes Am Tarpenufer und Schmuggelstieg als vorgezogene Maßnahmen konnte eine erste Stabilisierung erreicht werden. Durch die Ausweitung der Maßnahmen im öffentlichen Raum über den PACT-Bereich hinaus werden positive Impulse gesetzt für die erforderlichen privaten Investitionen in den ergänzenden Teilbereichen.

Denn parallel zu den Umbauerfordernissen gibt es den bereits begonnenen Prozess der Aktivierung privaten Engagements (PACT, Interessengemeinschaft Ochsenzoll IGO, sonstige privates Engagement), der durch die vorgezogene Förderung eines Quartiersmanagements unterstützt wurde. Dadurch ist eine hohe Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer/-innen, auch in Richtung einer privaten Projektentwicklung vorhanden.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt zeichnen sich für die ergänzenden Teilbereiche private Initiativen der betroffenen Eigentümer/-innen zur Umsetzung von Projekten im Sinne der Ziele und Maßnahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ab. Die Bereitschaft zur Umsetzung ist somit vorhanden. Damit sind sehr gute Chancen für eine erfolgreiche Realisierung des Stadumbauprozesses und den wirksamen Einsatz von zur Verfügung stehenden Mitteln gegeben.

Vor diesem Hintergrund wird daher entsprechend den Erfordernissen und angestrebten Zielen, den bereits durchgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum im PACT-Bereich und weiterer voraussichtlicher Einzelmaßnahmen und deren Durchführbarkeit sowie den zu erwartenden Auswirkungen empfohlen, das Gebiet auch planungsrechtlich nach § 171b BauGB als Stadumbauegebiet auszuweisen.

4.4 Maßnahmenübersicht

Maßnahmen Aufwertung des öffentlichen Raums

Hierzu zählen die Umgestaltung der Straßen- und Platzräume außerhalb des PACT-Bereiches und der Planfestgestellten Seitenräume der Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. die Ochsenzoller Straße, die südliche Ulzburger Straße und der Marktplatz. Eine weitere Maßnahme ist die Aufwertung des Freiraumes Tarpenbekpark hinsichtlich einer verbesserten Wegeführung, mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit. Mit neuen Fußwegeverbindungen können die einzelnen Bereiche besser miteinander verknüpft werden. Dabei ist auf eine möglichst barrierearme Gestaltung zu achten.

Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Für eine ganze Reihe von Flächen ist der Rückbau von Altsubstanz notwendig, z.B. Garagenhöfe, teilweise leerstehende eingeschossige bauliche Anlagen, um die Flächen einer neuen Nutzung im Sinne der Ziele zuführen zu können. Für einige dieser freigelegten Flächen ist der Zwischen-/Erwerb durch die Stadt sinnvoll, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für ebenerdige öffentliche Parkplätze wird Ersatz in zwei Quartiersgaragen geschaffen. Vorhandene Erschließungsanlagen sind für mögliche Projektentwicklungen auszubauen bzw. anzupassen. Im Zuge der Entwicklung kann auch eine Entsiegelung von Flächen erfolgen.

Maßnahmen der Instandsetzung, Modernisierung

Der überwiegende Teil der Gebäude wurde vor 1994 erbaut und prägt das Stadtbild. Für den Erhalt dieser Gebäude, die zum Teil auch die Geschichte des Ortes dokumentieren, sind Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen bzw. Instandsetzung von Fassaden zur Imageaufwertung des Ortes dringend erforderlich, sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz. Eine Kopplung von Schallschutzmaßnahmen an den Hauptverkehrsstraßen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ist wünschenswert.

Citymanagement mit Verfügungsfonds

Die Aktivitäten des Quartiersmanagements erstrecken sich bisher auf das PACT-Gebiet und im Wesentlichen auf Marketingmaßnahmen. Das Citymanagement würde einen eigenen Schwerpunkt erhalten. Dieser läge u.a. im Bereich der Projektentwicklung und Beratung der Eigentümer/-innen sowie mit einem räumlichen Schwerpunkt auf den Gebieten außerhalb des PACT-Bereiches.

Diese Maßnahmen werden im folgenden in Text und in Planausschnitten aus dem Städtebauliches Entwicklungskonzept mit integrierten Maßnahmen einzeln erläutert, als Maßnahmen für das Gesamtgebiet bzw. als teilräumliche Maßnahmen bezogen auf den jeweiligen Standort. Steckbriefe zu den Teilflächen 1-5 ergänzen die Kosten und Finanzierungsübersicht am Ende im Anhang 1.

Nr.	Geplante Maßnahme 2008 - 2015	Kosten
1.	Maßnahmen der Vorbereitung	373.181,00 €
2.	Ordnungsmaßnahmen	6.107.750,00 €
3.	Baumaßnahmen	300.000,00 €
4.	Ausgaben für sonstige Maßnahmen	27.000,00 €
5.	Citymanagement	271.320,00 €
E	Erwartete Einnahmen aus z.B. Erschließungsbeiträgen	-1.089.000,00 €
Gesamtinvestitionsvolumen 2008 - 2015		5.990.251,00 €

Tabelle 5: Kostenübersicht und erwartete Einnahmen

4.5 Maßnahmen für das Gesamtgebiet

Gestaltung und Image des Zentrums

Die Teilbereiche des Quartiers sind durch individuelle Gestaltung und heterogene Strukturen geprägt. Daher sollen Elemente und Merkmale im gesamten Quartier Verwendung finden, die darüber hinaus eine visuelle Gemeinsamkeit der Teilbereiche schaffen. Dies geschieht durch eine gesamthafte Aufwertung der öffentlichen Räume. Vorbild sind hier die bereits vorhandenen Gestaltungselemente des PACT-Bereiches am Tarpenufer.

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines einheitlichen gestalterischen Konzeptes für Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.
- Übernahme von Gestaltungs-/ Möblierungselementen aus dem PACT-Bereich auch nördlich der Ohechaussee und an den Kreuzungspunkten (Bänke, Mülleimer, Lampen, etc.).
- Gestaltung von Eingangs- / Torsituationen an den Kreuzungspunkten.
- Freiraumgestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität an den Kreuzungspunkten, sowie in der Ulzburger Straße und in der Ohechaussee (Pflasterung, Grüngestaltung).

Verbindung der Teilbereiche

Die Ohechaussee stellt eine Barriere dar, die eine gemeinsame Identität der Teilbereiche erschwert. Ziel ist eine physische und visuelle Überwindung dieser Barriere und die Verbesserung der Verbindung der Teilbereiche. Dazu gehört auch die Stärkung der Fußwegverbindungen aus den nördlichen und östlichen Wohnquartieren zum Am Tarpenufer.

Maßnahmen:

- Hinweise und Wegeführungen zum Zentrum Schmuggelstieg und zu den anderen Teilbereichen.
- Ausbau der Fußwegeverbindungen.

Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und Schallschutz

Zur Minderung des CO₂-Ausstoßens des Quartiers haben Bestandsbauten das größte Potenzial. Fehlende Wärmedämmung, alte Heizungen und die Unkenntnis über Kosten-Nutzen von Energetischen Optimierungen sind dabei Hindernisse. Da der überwiegende Teil der Bestandsgebäude in der Zeit von 1950-94 errichtet wurde, gibt es hier ein großes Potenzial. Darüber hinaus trägt die Modernisierung zu einer Aufwertung und Verbesserung des Stadtbildes bei. Besonderer Handlungsbedarf besteht hier an den Hauptverkehrsstraßen als Eingänge ins Quartier.

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen sollten mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden kombiniert werden, insbesondere an den besonders verkehrsbelasteten Bereichen.

Maßnahmen:

- Direkte Ansprache und Beratung von Eigentümer/-innen.
- Förderung von Modernisierung, Sanierung und energetischer Optimierung der privaten Bestandssimmobilien, z.B. Wärmeschutzstandards, Einsatz erneuerbarer Energien, Ausbau Kraft-Wärmekopplung.
- Modernisierung und Instandsetzung von Fassaden zur Aufwertung des Stadtbildes, Wahrung historischer Bausubstanz.
- Optimierung von Fassaden hinsichtlich ihrer Schallschutzfunktion

Projektmanagement / Citymanagement

Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wird eine Struktur mit zusätzlicher personeller Kapazität notwendig. Diese soll in Ergänzung zu den bestehenden Kooperationsstrukturen (PACT, Quartiersmanagement, Interessensgemeinschaft Ochsenzoll e.V. und den entsprechenden Gremien) entwickelt werden.

Diese Maßnahme basiert auf der **vorgezogenen Förderung des Quartiersmanagements** (Citymanagements) im Juli 2008 bis Juli 2009, dessen Arbeit einen wesentlichen Beitrag zur Bildung des PACT geleistet hat.

Folgende Aufgabenbereiche sind vorgesehen:

- Begleitung der Projektentwicklung von Flächen für zentrale Projekte des Entwicklungskonzeptes.
- Stärkung der bestehenden Einzelhandelsinitiative vor Ort, insbesondere in den Bereichen nördlich der Ohechaussee.
- Einwerben von zusätzlichen finanziellen Mitteln von Geschäftsleuten und Eigentümer/-innen aus dem Bereich außerhalb des bestehenden PACT für die Ko-Finanzierung von aufwertenden Maßnahmen insbesondere im Rahmen des Verfügungsfonds. Ein Ansatz können hier ausgewählte Maßnahmen sein, die dem jeweiligen Bereich insbesondere zugute kommen (Bsp. Weihnachtsbeleuchtung, Bänke, Grünanpflanzungen).
- Beratung von Eigentümer/-innen, insbesondere im Hinblick auf energetische Sanierung / Modernisierung sowie schallschutztechnische Optimierung des Gebäudebestandes bzw. der Weiterentwicklung des Bestandes (Umbau, Neubau).

Rahmenbedingungen:

- Die Arbeit muss in Abstimmung mit den bestehenden Strukturen durchgeführt werden.
- Die Aufgabenbereiche können von verschiedenen Personen bzw. Institutionen wahrgenommen werden. Die Aufgabenteilung muss dabei deutlich definiert werden.
- Bereits durch das Quartiersmanagement und die IGO besetzte Arbeitsfelder sollen ausdrücklich nicht durch das Projektmanagement wahrgenommen werden. Die Arbeitsteilung muss auch nach außen hin sehr deutlich wahrnehmbar sein.

Verfügungsfonds

Im Rahmen des Förderprogramms kann ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Die Fördersumme ist dabei abhängig von einer mindestens 50-prozentigen Ko-Finanzierung von privaten Mitteln. Das heißt, dass pro Euro aus privatem Kapital ein Euro Förderung hinzu kommt, bis zu einer max. Fördersumme von 9000 € jährlich. Die öffentlichen Mittel dürfen dabei ausschließlich für investive Maßnahmen und deren planerisch vorbereitende Leistungen verwendet werden. Die privaten Gelder können hingegen auch für Marketingmaßnahmen eingesetzt werden. Hierzu muss die Stadt Norderstedt eine Richtlinie erlassen.

Mögliche Maßnahmen im Rahmen des Verfügungsfonds:

Baulich, planerisch (öffentliche und private Mittel)

- Kunst (-projekte) im öffentlichen Raum.
- Weihnachtsbeleuchtung in der Ohechaussee, der Ulzburger Straße und der Ochsenzoller Straße.
- Hinweise und Wegführungen zum Zentrum Schmuggelstieg und den anderen Teilbereichen (insbesondere vom ALDI-Parkplatz, der Ochsenzoller Straße, der Langenhorner Chaussee aus).
- Zusätzliche Sitzmöglichkeiten im Bereich der Ohechaussee, der Ulzburger Straße und der Ochsenzoller Straße.

Marketing (nur private Mittel)

- Ausbau bestehender und Entwicklung neuer Veranstaltungsformen der IGO mit Ziel den Aktivitätsbereich auf das gesamte Fördergebiet zu erweitern.
- Mögliche Veranstaltungen:
 - Bestehende Feste (Weinfest,...) räumlich erweitern.
 - Gemeinsame neue Straßenfeste (z. B. „Weißes Straßenfest“, „Offene Wohnzimmer“ etc.).
 - Spontanes Fest auf der gesperrten Ohechaussee während der Asphaltierungsarbeiten am Kreisel.

4.6 Maßnahmen für Teilfläche 1 Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee

Ziele:

Die Fläche an der Ulzburger Straße bildet den nördlichen Pol des Schmuggelstieges und das Entree am Neuen Knoten Ochsenzoll und am Tarpenbek-Grünzug. Die zurzeit noch untergenutzten Flächen Ulzburger Straße Ecke Segeberger Chaussee befinden sich zum Teil in städtischer Hand und in den Händen mehrerer Einzeleigentümer, die an einer Aufwertung des Standortes interessiert sind. Neben einer Konzentration des Einzelhandels im Bereich Tarpenufer südlich der Ohechaussee, bieten die Flächen nördlich an der Ulzburger Straße entscheidende Vorteile für eine weitere Entwicklung: Direkte Einsehbarkeit von den Hauptverkehrsstraßen, die Möglichkeit der Anlage ebenerdiger Parkplätze und eine Entwicklungsfläche für gemischte Nutzungen. Die Fläche bietet zudem Potenzial für Wohnungsbau entlang der Tarpenbek und im nördlichen Bereich.

Ziel sollte sein, auch diesen Teil so attraktiv zu gestalten, dass er in Zukunft als Entreebereich und Teil des Zentrums wahrgenommen wird. Wegen einer fehlenden zweiten Querung der Segeberger Chaussee kommt dem Tunnel entlang der Tarpenbek besondere Wichtigkeit zu. Eine Realisierung in Stufen ist möglich.

Maßnahmen:

Entlang der Chaussee und zum Kreisel bildet eine mehrgeschossige gegliederte Bebauung mit Flächen für Dienstleistung in den Obergeschossen eine bestimmende Figur und gleichzeitig Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung. Im Erdgeschoss können Handel und Gastronomie angesiedelt werden. Die Bebauung verspringt an der Ecke Ulzburger Straße zur Ausbildung eines Vorplatzes mit großzügiger Gestaltung im Bereich der Fußgängerquerung. Hier wäre auch ein Modellprojekt „Klimahaus Schmuggelstieg“ mit Nutzung solarer und regenerativer Energien, verglasten Atrien gut positioniert. Weiterer Einzelhandel könnte alternativ in einem separaten Gebäude im Hof untergebracht werden.

Nördlich wird die Fläche zwischen den Grundstücken Kabels Stieg und der Ulzburger Straße mit **Wohnungsbau** (Reihenhäusern und Stadtvillen) ergänzt.



Abbildung 57: Teilfläche 1

Eine **energetische Sanierung / Modernisierung** der Häuser an der Ulzburger Straße, auch zur Verbesserung des Stadtbildes, soll verfolgt werden.

Ein zentraler ebenerdiger Parkplatz und eine Quartiersgarage mittig für ca. 60-70 Stellplätze ersetzen die heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze, zusätzlich kann eine Tiefgarage angelegt werden, durch das Geländegefälle zur Tarpenbek kann diese nach Osten geöffnet werden und direkt mit dem Weg an der Tarpenbek verbunden werden.

Die **Erschließung** erfolgt an zwei Stellen von der Ulzburger Straße, die nördliche Ausfahrt kann auch mit einem Linksabbieger versehen werden. Eine weitere Zufahrt ist von der Segeberger Chaussee zulässig (Durchfahrsmöglichkeit unterbinden). Eine temporäre Überfahrt zum Kabels Stieg ist nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge zulässig.

Voraussetzung für die Erschließung ist die **Umgestaltung der südlichen Ulzburger Straße**. Dabei werden die Fuß- und Radwege erneuert. Zudem muss die Bushaltestelle „Garstedt, Breslauer Straße“ im Zuge der Umgestaltung der südlichen Ulzburger Straße in Richtung Breslauer Straße verlagert werden. Eine ergänzende Möblierung entsprechend der Straßenraumgestaltung im PACT-Bereich wird vorgeschlagen. Hierbei ist auf eine Barrierereduzierung sowie eine Ausstattung für eingeschränkte Verkehrsteilnehmende (z.B. taktile Wegeführung) zu achten.

4.7 Maßnahmen für Teilfläche 2 Nördliche Ohechaussee zwischen Ulzburger Str. und Ochsenzoller Straße

Ziele:

Die Fahrbahnnebenflächen und Vorflächen nördlich der Ohechaussee mit ihren Handelsnutzungen im Erdgeschoss sind beeinträchtigt durch den erfolgten Straßenausbau im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Knoten Ochsenzoll. Umso mehr gilt es, hier stabile Nutzungen vor allem in den Erdgeschossen zu halten. Dazu ist eine auch visuelle Einbindung der Ohechaussee als Teil des Zentrums Schmuggelstieg notwendig (siehe hierzu 4.5 Gestaltung und Image des Zentrums). Die stark versiegelten Innenhofbereiche mit eingeschossigen Garagengebäuden und Parkplätzen für die gewerbliche Nutzung können stärker baulich genutzt werden, hier gibt es bereits konkrete Bauabsichten der Eigentümer im Sinne des Konzeptes. Die 5-geschossige Eckbebauung (heute Tanzschule im EG) hat das Potenzial einer Landmarke, bedarf aber dringend einer Sanierung des Gebäudes und der Handelsflächen im Erdgeschoss.

Maßnahmen:

Vorgeschlagen wird eine **Nachverdichtung** mit zwei mehrgeschossigen Stadthäusern östlich des Görlitzer Weges, in Verbindung mit dem Bau einer Tiefgarage.

Für die städtebaulich markante Eckbebauung wird eine **Sanierung und Modernisierung des Hochhauses** und der EG Flächen erforderlich. Zudem wird eine ergänzende Möblierung entsprechend der **Möblierungen** im PACT-Bereich vorgeschlagen.



Abbildung 58: Teilfläche 2

4.8 Maßnahmen für Teilfläche 3 Langenhorner Chaussee / südliche Segeberger Chaussee / Tarpenbekpark

Ziele:

Die Anforderungen an diese Fläche sind vielschichtig. Die Fläche hat eine Eingangsfunktion am Knoten Ochsenzoll und muss sich gestalterisch sowohl nach Außen als auch nach Innen zum Grün hin positionieren, gleichzeitig aber auch die Maßstäblichkeit der Langenhorner Chaussee und des Tarpenbekparks berücksichtigen. Die bessere Erlebbarkeit des Tarpenbekparks und Integration in ein Gesamtkonzept spielen für das Profil des Quartierszentrums eine wesentliche Rolle.

Auf Grund der Lage am Tunnel und der eingeschränkten Nutzung als normaler Straßenraum, kommt es besonders darauf an, eine schallabschirmende Bebauung auf den rückwärtigen baumfreien Grundstücksteilen zu installieren, jedoch überwiegend nach Innen zu orientieren. Dabei sind die alten Baumbestände (Rotbuchen und Stieleichen) ausreichend zu berücksichtigen. (Siehe Kapitel 2.10 und 3.7, sowie das Baum- und Artenschutzgutachten.)

Maßnahmen:

Städtebauliches Entree am Ochsenzoller Kreisel: Es bestehen bereits eigene Vorplanungen von Eigentümern in Übereinstimmung mit den Anforderungen aus dem Konzept und der Absicht hier eine gemeinsame Lösung für eine höherwertigere Bebauung zu finden. Die bisherigen Konzeptansätze, sowie die Planungsansätze zur Projektentwicklung befinden sich zurzeit in Überprüfung und Abstimmung u.a. mit dem Natur- und Artenschutz sowie Eigentümerinteressen. Im Entwicklungskonzept wird der Bereich daher nicht mit einem Bebauungsvorschlag dargestellt, sondern als „Fläche mit konzeptioneller Darstellung“ der Zu- und Durchwegungsnotwendigkeiten. Weitere Anforderungen werden formuliert:

- Eine Neubebauung soll eine Vorderseite (Gesicht) in Richtung Park haben und zudem die Ecksituation in Richtung Kreisel betonen.
- Das Baum- und Artenschutzgutachten ist zu beachten, der Großbaumbestand zu erhalten, Wurzel- und Kronenbereich zu schützen.



Abbildung 59: Teilfläche 3

- Es sind Stellplätze für die eigene Nutzung sowie für den Ersatz der bestehenden Parkplätze für den Schmuggelstieg im Rahmen des Gesamtkonzeptes nachzuweisen. Mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind zu beachten.
- Die Höhe des Baukörpers sollte städtebaulich verträglich drei Geschosse plus Staffelgeschoss betragen. Höhere Teilbereiche (bis vier plus Staffel) sind möglich, wenn sie sich durch eine städtebauliche Sonderfunktion begründen lassen.
- Nutzung im EG: Großflächiger Einzelhandel ist ausgeschlossen, Gastronomie erwünscht. Mögliche Flächen für soziale Infrastruktur.
- Eine direkte Fußwegeverbindung zum Kreisel Ochsenzoll und zur neuen Unterführung Segeberger Chaussee ist Bestandteil der Planung.

Einbeziehung des Parks als nutzbarer Aufenthaltsraum mit hoher Öffentlichkeit: Der Marktplatz wird Richtung Tarpenbek ausgeweitet und bildet künftig das Gelenk zwischen der Achse Schmuggelstieg und der querlaufenden Achse Am Tarpenufer- Tarpenbekpark - Kreisel Ochsenzoll. Er wird visuell in den Park erweitert, der alte Baumbestand dabei erhalten, das Unterholz ausgelichtet, der Boden in Teilen wo möglich als Rasen

sonst als geschlossene Vegetationsdecke aus bodenständigen Waldstauden gestaltet. Eine neue Wegeachse zum Kreisel verknüpft dabei als urbanes Element die Bereiche. Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielangebote, Beleuchtung und öffentliche Nutzungen in den Randzonen, z.B. Gastronomie, sorgen für mehr Belebung und damit Sicherheit und Frequenz.

Gemäß des Fachbeitrages zum Artenschutz (Stand 03.08.2010) müssen abhängig von den vorgesehenen Eingriffen und geplanten Nutzungsänderungen geeignete Artenschutzmaßnahmen in der Planung und Durchführung des Vorhabens berücksichtigt werden, um die Vermeidung von Verbotstatbeständen zu erreichen. Einzelheiten der erforderlichen Maßnahmen (Lokalisierung, Art und Umfang) sind mit Bezug auf die konkrete Planung bzw. eingriffbezogen zu ermitteln und mit den zuständigen Behörden abzustimmen, um die Genehmigungsfähigkeit zu erreichen.

Beitrag Landschaftsplanerische Beratung zu Teilbereich Park und Marktplatz (siehe dazu auch 4.9):

Der Marktplatz zwischen den Gebäuden Schmuggelstieg Nr. 5 und Nr. 10 und der Brücke nach Süden zum Hamburger Teil des Schmuggelstieges wird ausgeweitet und bildet das Gelenk zwischen der Achse Schmuggelstieg und der querlaufenden Achse am Tarpenufer hin zum Kreisel Ochsenzoll.

Hierzu erfolgt ein Abriss des Gashäuschens südlichen des Anbaus von Haus Nr. 5, das Entfernen der Gehölze und eine Ausdehnung der befestigten Flächen in Richtung Osten bis zur Tarpenbek. Hier entsteht als Abschluss des Platzes eine kleine Sitzmauer, auf deren Rückseite die vorhandene Böschung der Tarpenbek erhalten bleiben kann. Die Mauer bildet den Abschluss des Platzes, aber auch einen Schutz für die dahinter liegende Tarpenbek. Der Verlauf und das Profil der Tarpenbek werden nicht geändert.

Die vorhandene historische Brücke am Ochsenzoll bleibt erhalten und stellt weiterhin die Verbindung zu den Gebäuden an der Langenhorner Chaussee dar. Der dort sich anschließende Fußweg wird in seinem Verlauf etwas nach Norden gedreht, und läuft als „urbanes“

Element in Verlängerung der Gebäudekante der Deutschen Bank in Richtung Nord-Osten durch den Park bis hin zur Neubebauung am Kreisel und Fußgängertunnel an der Segebergers Chaussee. Zusätzlich bleibt die alte Wegeführung unter den Bäumen Richtung Norden erhalten, so dass er in Verlängerung der Gebäudekante der Deutschen Bank in Richtung Nord-Osten läuft.

Der große, alte Baumbestand mit überwiegend Eichen und Rotbuchen bleibt vollständig als park- bzw. waldartige Fläche erhalten. Zur Herstellung der Blickbeziehungen und zur Beseitigung von Angsträumen werden Sträucher und kleinere Bäume sowie die vom Baumgutachter empfohlenen Bäume entfernt. Die Flächen werden, soweit möglich, als Rasenfläche ausgebildet. In schattigeren Zonen können bodenständige Waldstauden angepflanzt werden. Sitzgelegenheiten am neuen Weg und eine gute Beleuchtung zusammen mit einer neuen Randnutzung schaffen einen angenehmen Aufenthalt.

Die Integration eines Spielbereiches mit einzelnen Spielgeräten ist im Lichtungsbereich nahe der Tarpenbek, auf der Nordseite des Weges, möglich. Die hierfür notwendige Fällung einer Birke kann in Kauf genommen werden; die Kronenbereiche der Eichen und Buchen sollen jedoch vollständig frei gehalten werden. Eventuell kann der Spielbereich auf beiden Seiten des vorhandenen Weges angelegt werden.



Abbildung 60: Skizze Landschaftsplanerische Beratung

4.9 Maßnahmen für Teilfläche 4 Schmuggelstieg / Am Tarpenufer

Ziele:

Die bereits im Zuge des PACT erfolgte Neugestaltung des öffentlichen Raumes in der Straße Am Tarpenufer - auch zukünftig der Kern des Quartierszentrums - ist der Impuls für weitere Neuentwicklungen im Umfeld. Der Erhalt eines größeren Lebensmittelmarktes als Magnet in der Straße Am Tarpenufer und einer weiterhin beidseitigen Einzelhandelsnutzung ist daher zwingend für den Fortbestand als Nahversorgungsbereich erforderlich.

Maßnahmen:

Der mögliche Abriss der **ehemaligen Woolworthimmobilie** (heute Penny / Kloppenburg) mit einer **Neubebauung** bietet den Vorteil, eine große zusammenhängende Einzelhandelsfläche (Vollsortimenter) in Kombination mit Wohnen zu errichten, die die Standortvorteile – Südlage an der Tarpenbek und gute verkehrliche Erreichbarkeit nutzt. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze kann in einer Tiefgarage (gegenwärtig Kellerbereich des vorhandenen Gebäudes) erfolgen, durch den Niveausprung zur Tarpenbek kann das Tiefgeschoss halb geöffnet sein. In zwei zusätzlichen Obergeschossen ist Wohnen mit Blick in den Tarpenbekpark möglich. Dabei ist die Sichtbeziehung zum Park und zur Kirche St. Annen zu erhalten. Wünschenswert ist eine zusätzliche **Querung der Tarpenbek am Westrand in Verlängerung**



Abbildung 61: Teilfläche 4

der Straße am Tarpenufer. Hierfür sind weitere Abstimmungen mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord erforderlich. Das Gebäude der **Deutschen Bank kann um- bzw. neugebaut werden** mit stärkerem Außenbezug zum Markt, die Erdgeschossflächen bleiben dem Handel vorbehalten, die Obergeschossen vorzugsweise als Flächen für Wohnen oder Dienstleistung.

Die **vorgezogenen geförderten Ordnungsmaßnahmen** im Jahr 2009 /2010 zur Umgestaltung der Straßenzüge **Schmuggelstieg, Marktplatz und Am**

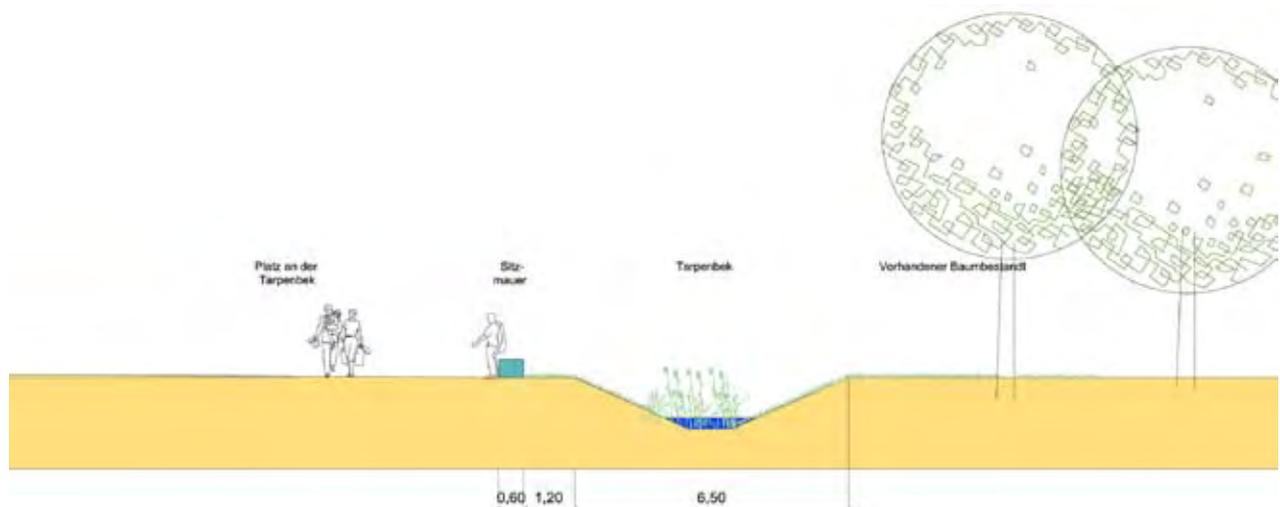


Abbildung 62: Schnitt Tarpenufer

Tarpenufer haben durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes bereits positive Wirkung für die Nutzungen im Quartier. Darüber hinaus haben private Eigentümer ebenfalls in ihre Vorflächen investiert und diese entsprechend dem Gesamtkonzept gestaltet.

Eine **Durchwegung** des Innenhofbereiches in Höhe der Post und eine grundstücksübergreifende Neuordnung der Stellplätze sorgt für eine kurze Verbindung zwischen den Bereichen Ohechaussee und Tarpenufer und bietet auch Ersatz für die fehlenden Parkplätze an der Ohechaussee. Notwendig ist dafür eine Hofneuordnung im östlichen Abschnitt. Zur **Sanierung** vorgesehen sind die eingeschossigen Ladenzeilen in der Straße Am Tarpenufer, die Ecke Schmuggelstieg mit einer Aufstockung oder Neubebauung. Ebenso die Gebäude

entlang der Ohechaussee bedürfen soweit noch nicht geschehen einer Aufwertung.

Das **Gashäuschen** und der Anbau am Gebäude Schmuggelstieg Nr. 5 wird abgerissen bzw. verlagert, so dass der Blick in den Tarpenbekpark frei ist. Die angrenzende **Bebauung wird im Erdgeschoss zum Platz hin geöffnet**. Die **befestigten Flächen des Marktplatzes werden** in Richtung Osten bis zur Tarpenbek **ausgedehnt**. Den Abschluss des Platzes bildet eine neue Sitzmauer, auf deren Rückseite die vorhandene Böschung als Schutz für die dahinter liegende Tarpenbek erhalten bleiben kann. Der Verlauf und das Profil der Tarpenbek werden nicht geändert. Auf Hamburger Seite kann der Marktplatzrand später ebenfalls durch eine Neubebauung ergänzt werden.

4.10 Maßnahmen für Teilfläche 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße

Ziele:

Mit dem Ziel, die Einzelhandelsflächen im Zentrum zu konzentrieren soll langfristig der Bereich zwischen Ochsenzoller Straße und Ohechaussee wieder stärker dem Wohnen zugeführt werden. Die Realisierung wird in Schritten vorgeschlagen.

Maßnahmen:

Nach Abriss der ehemaligen Aldi-Immobilie (heute Futterhaus) an der Ochsenzoller Straße kann östlich der Ahornallee ein **kleines Wohnquartier** aus Zeilen und Reihenhäusern entstehen. Mittel- bis langfristig ggf. auch nach einer Verlagerung des Discountmarktes könnte entlang der Ohechaussee eine neue Bebauung für Dienstleistung entstehen, die weiteren Wohnungsneubau und auch bestehende Wohnbauten vor Lärm schützt. Das Gartencenter Meyer's Mühle mit einem zeitgemäßen Lifestyleangebot bildet nach wie vor einen wichtigen Identifikationspunkt. Wünschenswert wäre hier eine **Ergänzung der Eingangssituation zum Vorplatz nach Westen**. Eine **Fußwegverbindung zwischen Ochsenzoller Straße und Ohechaussee** wird gesichert.



Abbildung 63: Teilfläche 5

Die Nordseite der Ochsenzoller Straße wird als Boulevard Richtung Herold-Center gestaltet, z.T. auch mit Schrägparken unter Bäumen (vorh. Prüfung) ergänzt.

An der Ecke Ohechaussee / Am Tarpenufer bildet ein **mehrgeschossiger prägnanter Baukörper** eine Ergänzung zum Hochhaus gegenüber und markiert den Eingang zum Einkaufsbereich.

5 Monitoringkonzept

5.1 Ansatz

Mit der Einrichtung eines Entwicklungsquartiers werden erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen eingesetzt. Zur Überprüfung und gegebenenfalls frühzeitiger Steuerung der Entwicklung ist ein Monitoring-System erforderlich, mit dessen Hilfe frühzeitig Erfolge oder Fehlentwicklungen festgestellt werden können. Mithilfe des Monitorings werden unterschiedliche qualitative und quantitative Kenndaten (Indikatoren) erhoben. Es soll eine systematische Erfassung, Beobachtung bzw. Überwachung der Veränderungen im Entwicklungsquartier erfolgen. Dabei ist die in Abständen wiederholte Durchführung wesentlich, um anhand von Ergebnisvergleichen Schlussfolgerungen ziehen und ggf. umsteuern zu können. Dazu ist zu klären, auf welche Daten zurückgegriffen werden kann und welche ggf. sinnvoll noch erhoben werden sollen. Vorab muss auch das Verfahren für das Monitoringsystem definiert werden. Hierzu sind geeignete Indikatoren und Erfassungsmethoden festzulegen.

Im Folgenden findet sich ein konzeptioneller Ansatz, um eine Nachvollziehbarkeit der Nachhaltigkeit des Entwicklungskonzeptes, seine Fortschritte in der Umsetzung, sowie die Bewertung des Mitteleinsatzes herzustellen.

Für das Monitoringkonzept Schmuggelstieg sind zwei Bezugsrahmen vorgesehen:

1. Quantitatives Monitoring: Vergleich des Ist-Zustandes und seiner Entwicklung in einem bestimmten Zeitraum anhand bestimmter Kennzahlen.

2. Qualitatives Monitoring: Anhand bestimmter Indikatoren wird der Fortschritt in Bezug auf die Zielerreichung und Handlungsfelder überprüft.

5.2 Erfassungsinstrumente

Eine wichtige Grundlage des Monitoring bilden die **statistischen Erhebungen** durch die spezialisierten Verwaltungsabteilungen (z.B. Statistikamt Nord, Einwohnermeldeamt Norderstedt). Diese Daten liegen zumeist in einheitlicher Form vor und werden regelmäßig aktualisiert.

Weitere Grundlagen für das Monitoring wurden bereits im Rahmen des Entwicklungskonzeptes gelegt. Signifikante Rahmendaten finden sich in der **Bestandsaufnahme** (Nutzung, Städtebau, Verkehr, Ökologie), ergänzt werden diese Daten durch ortsbezogene quantitative Erhebungen wie die **Kunden-/ Passantenbefragung** und **empirische Erfassungsformen**, wie Experteninterviews und Gesprächsrunden. Diese Methoden sind damit auch die geeigneten Erfassungsmöglichkeiten für das Monitoring, um vergleichbarer Daten zu erhalten. Ergänzend müssen zu bestimmten Fragestellungen **Einzelenerhebungen** und Datenabgleiche vorgenommen werden.

Die Zusammenführung aller Daten bildet einen Indikatorenpool für das Monitoringkonzept Schmuggelstieg. Von diesem sind für bestimmte Fragestellungen immer nur Teile relevant oder entscheidend.

5.3 Indikatorenpool

Der Indikatorenpool beinhaltet **quantitative und rein qualitative Indikatoren**.

Die **quantitativen Kriterien** bezeichnen dabei statistisch erhobene und vergleichbare Daten in numerischen Werten oder der Angabe von Ausmaßen oder Verhältnissen. Zu den quantitativen Indikatoren gehören im Wesentlichen: sozioökonomische Kenndaten (Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsgrößen, Einkommenssituation etc.), Einzelhandelskenndaten (Branchenmix, Umsatz, Einzugsgebiet, Verkaufsfläche etc.), Kenndaten zur Verkehrsnutzung (Verkehrszahlen, Verkehrsmittelwahl, Fahrradweglänge, Stellplatzangebot etc.), sowie die Höhe von öffentlichen Investitionen und eingebrachten Mitteln von privater Seite.

Qualitative Kriterien beziehen sich insbesondere auf die teilweise auch subjektive Bewertung von Maßnahmen und Maßnahmenwirkungen durch Experten und/oder Betroffene (Kunden, Eigentümer, Einzelhändler,...). Diese können vor allem durch empirische Verfahren, wie Expertengespräche, erhoben werden. Dazu gehören insbesondere: Aussagen zu Aufenthaltsqualität und Image, Stimmungslage des Handels sowie die Überprüfung der Umsetzungsqualität.

In der folgenden Tabelle finden sich auf das Untersuchungsgebiet übertragene, den Handlungsfeldern und Zielen zugeordnete Indikatoren und mögliche Erfassungsmethoden. Blau sind die im Rahmen des Entwicklungskonzeptes erhobenen Daten dargestellt.

Das Monitoring sollte zu Beginn, mindestens nach der Hälfte der Laufzeit zur Überprüfung der bis dahin erzielten Ergebnisse und nach Ablauf der Laufzeit stattfinden. In einer abschließenden Evaluation geht es darum, Wirkungen, Verlauf, Effizienz und Wirtschaftlichkeit insgesamt und bezogen auf Einzelmaßnahmen zu bewerten.

Handlungsfeld	Ziele	Nr.	Indikatoren	Erfassungsmethoden
allgemein	Nachhaltigkeit des Entwicklungskonzeptes	1	Umsetzungsqualität: Einhaltung benannter städtebaulicher Rahmen	Expertenmeinungen
	Fortschritt der Umsetzung	2	Anzahl / Anteil umgesetzter Maßnahmen	Bestandsaufnahme
Handlungsfeld Ökonomie	Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion	3	Einzelhandelskenndaten (Branchenmix, Verkaufszahlen, Leerstände etc.)	Bestandsaufnahme
		4	BGF neu gewerblich genutzter Flächen	Bestandsaufnahme
		5	Einzugsbereiche	Passantenbefragung
		6	Stimmungslage des Handels	Befragung, Einschätzung durch IG
Handlungsfeld Wohnen	Stärkung und Ausbau als Wohnstandort	7	Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen	Eigentümer/-innen
		8	Anzahl neuer WE	Statistik
		9	Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsgrößen	Statistik
Handlungsfeld Stadtbild und öffentlicher Raum	Steigerung der Freiraumqualität	10	Aufenthaltsdauer, Image, Wohlfühleffekte	Passantenbefragung
	Beseitigung städtebaulicher Mängel	11	Umsetzung der Maßnahmen entsprechend dem Konzept: Gestaltung Ulzburger Straße und Ochsenzoller Straße, Gestaltung Marktplatz	Unterlagenauswertung (jährlicher Sachstandsbericht)
		12	Anzahl der geförderten energetischen Sanierungen	Unterlagenauswertung
Handlungsfeld Mobilität	Sicherung und Ausbau Erreichbarkeit	13	Stellplatzangebot	Bestandsaufnahme
	Verkehrssicherheit	14	Unfallkennzahlen	Unfallstatistik
Handlungsfeld Klimaschutz	Verbesserung der Energiebilanz	15	CO ₂ -Ausstoß des Quartiers	Berechnung
		16	Anzahl der geförderten energetischen Sanierungen, Höhe der Fördersummen für energetische Sanierung gesamt	Unterlagenauswertung
		17	Anteil Entsiegelter Flächen	Erhebung
	Änderung im Modal Split	18	Verkehrsmittelwahl	Passantenbefragung
		19	Länge Radwegenetz (Länge neue Radwege)	Erhebung
Handlungsfeld Kommunikation	Effizienter Ausbau von Kooperationsstrukturen	20	Höhe Mitteleinwerbung von privater Seite	Unterlagenauswertung (jährlicher Sachstandsbericht)
		21	Einrichtung Verfügungsfonds, Höhe zusätzlicher privater Mittel	Unterlagenauswertung (jährlicher Sachstandsbericht)
		22	Investitionen durch private Projektentwicklungen	Erhebung
		23	Anzahl Mitglieder Interessengemeinschaft	Mitgliederstatistik

Tabelle 6: Indikatoren und Erfassungsmethoden (blau 2010 im Rahmen des Konzeptes erhoben)

5.4 Ausgewählte Ergebnisse der Passantenbefragung 2010

Die Passantenbefragung 2010 dient als eine wichtige Grundlage für das Monitoring der Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes. Ihre Ergebnisse wurden aber auch für das Entwicklungskonzept verwendet.

Insgesamt wurden Anfang Juli 2010 (vor Beginn der Schulferien) an drei Tagen (darunter ein Markttag) und vier unterschiedlichen Standorten im Untersuchungsgebiet 183 Interviews geführt und mithilfe der Statistik Software SPSS ausgewertet. Die Verteilung der Interviews entsprach dabei den Erwartungen. Am Donnerstag, den 01.07.2010 wurden ausschließlich während der Marktzeit, also bis 12.30 Uhr, und am Samstag ebenfalls nur ein halber Tag Interviews geführt. Für den Freitag hingegen war der gesamte Tag bis Ladenschluss vorgesehen.

In einem halbstandardisierten Fragebogen wurde nach der Qualität des Angebots, der Erreichbarkeit und Qualität des Einkaufsbereiches, Wohnstandort und Verweildauer der Kunden, Qualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums sowie nach Sicherheit und Orientierung aus Sicht der Nutzer/-innen des Zentrums gefragt. Die Ergebnisse sind in einem Tabellenband „Grundauszählung“ zusammengefasst (siehe Anlagenband).

Folgende Gegebenheiten müssen bei der Auswertung der Ergebnisse beachtet werden: Die Befragung fand außerhalb von Ferienzeiten statt. Zudem fanden in der Befragungszeit Baumaßnahmen im Bereich des Kreisels an der Langenhorner Chaussee statt, die verkehrliche Einschränkungen insbesondere für Pkw-Nutzende Kunden bedeuteten.

Wesentliche Ergebnisse sind im Folgenden dargestellt und teilweise mit Ergebnissen der Passanten-/Haushaltsbefragung Norderstedt von 1998 verglichen.

- Die Kunden kommen vor allem aus dem nahen Umfeld (unter 3 km) des Zentrums Schmuggelstieg (über 75 %) und fast ausschließlich aus Norderstedt und dem nördlichen Hamburg. Zwei Drittel der Befragten leben in kleinen Haushalten (1-2 Personen) und drei Viertel sind Haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren.
- Etwa drei Viertel aller Kunden kaufen regelmäßig oder sehr regelmäßig im Schmuggelstieg ein und halten sich dabei unter einer Stunde im Quartier auf. Der alltägliche Einkauf mit Versorgungsgütern und Besuche von Dienstleistern stehen dabei im Vordergrund.
- Besonderheiten des Zentrums sehen mehr als die Hälfte der Befragten vor allem in den kurzen Wegen und dem vorhandenen Angebot. Bei den Einzelnen fallen Begriffe wie „Gemütlichkeit“, „Draußen sein“ und „Übersichtlichkeit“ ins Auge. 1998 war die Einkaufsatmosphäre das entscheidende Kriterium für Veränderungen gewesen.
- Die Hälfte der Befragten kommt mit dem Fahrrad und zu Fuß (1998 waren es nur 34 %), während über ein Drittel das Zentrum mit dem Auto besucht. Wichtigste Parkplätze sind dabei die Parkflächen auf dem Penny-Markt und vor ALDI. Dagegen werden die Parkplätze am Park und vor der Sparkasse nur wenig genutzt. Öffentliche Verkehrsmittel spielen kaum eine Rolle.
- Wichtigster Einkaufsbereich ist der zentrale Bereich um den Schmuggelstieg, der von knapp 70 % der Kunden häufig bis sehr häufig besucht wird. Selten besucht werden die Bereiche Ohechaussee und Ulzburger Straße.
- Hauptsächliche Magneten sind die Drogerie Budnikowsky, die Lebensmittelmärkte Penny-Markt und Aldi sowie die Schlachtereier Rohlffs. Die Buchhandlung am Ochsenzoll, Meyer's Mühle, Kloppenburg/Rossmann, die Postfiliale, die ansässigen Bankinstitute sowie der türkische Gemüseladen sind weitere wichtige Anlaufstellen.
- Wichtigste Konkurrenz zum Schmuggelstieg ist das Herold-Center. Für Erlebnis-Shopping spielen die Hamburger Innenstadt und das Alstertaleinkaufszentrum eine (AEZ) wichtige Rolle.

- Besonders gute Noten erhalten die Sicherheit und Sauberkeit des Zentrums, das Angebot an Dienstleistern, die Qualität des Wochenmarktes und die Serviceleistungen der Geschäfte.
- Das Textilangebot wird durchgehend mit ausreichend bis mangelhaft bewertet, ebenso Elektronikartikel und Spielwaren. Dagegen werden die Angebote an Drogeriewaren, Lebensmittel, Schmuck und Bücher/Zeitschriften als gut bewertet. Das Textilangebot war bereits 1998 eine Schwäche des Zentrums. Der Lebensmittelbereich hat sich verbessert.
- Aus Sicht der Kunden fehlen insbesondere Mode- und Schuhgeschäfte, hierbei insbesondere junge Markenmoden und Herrenmode, Elektrowaren und ein größeres hochwertiges Lebensmittelgeschäft (EDEKA oder REWE). Das Angebot an Finanzdienstleistungen, Ärzten und Gastronomie wird als gut bewertet.
- Der Park ist etwa 40 % der Befragten unbekannt, darüber hinaus wird er in seiner Qualität lediglich mit knapp befriedigend bewertet. Als fehlend werden vor allem Spielgeräte für Kinder und Angebote für Jugendliche genannt.
- Die Zukunftsaussichten des Zentrums Schmuggelstieg/Ochsenzoll werden grundsätzlich positiv bewertet. Seine Bedeutung als Einkaufsstandort wird auch zukünftig von mehr als 70 % der Befragten als gleich bleibend oder höher bewertet.

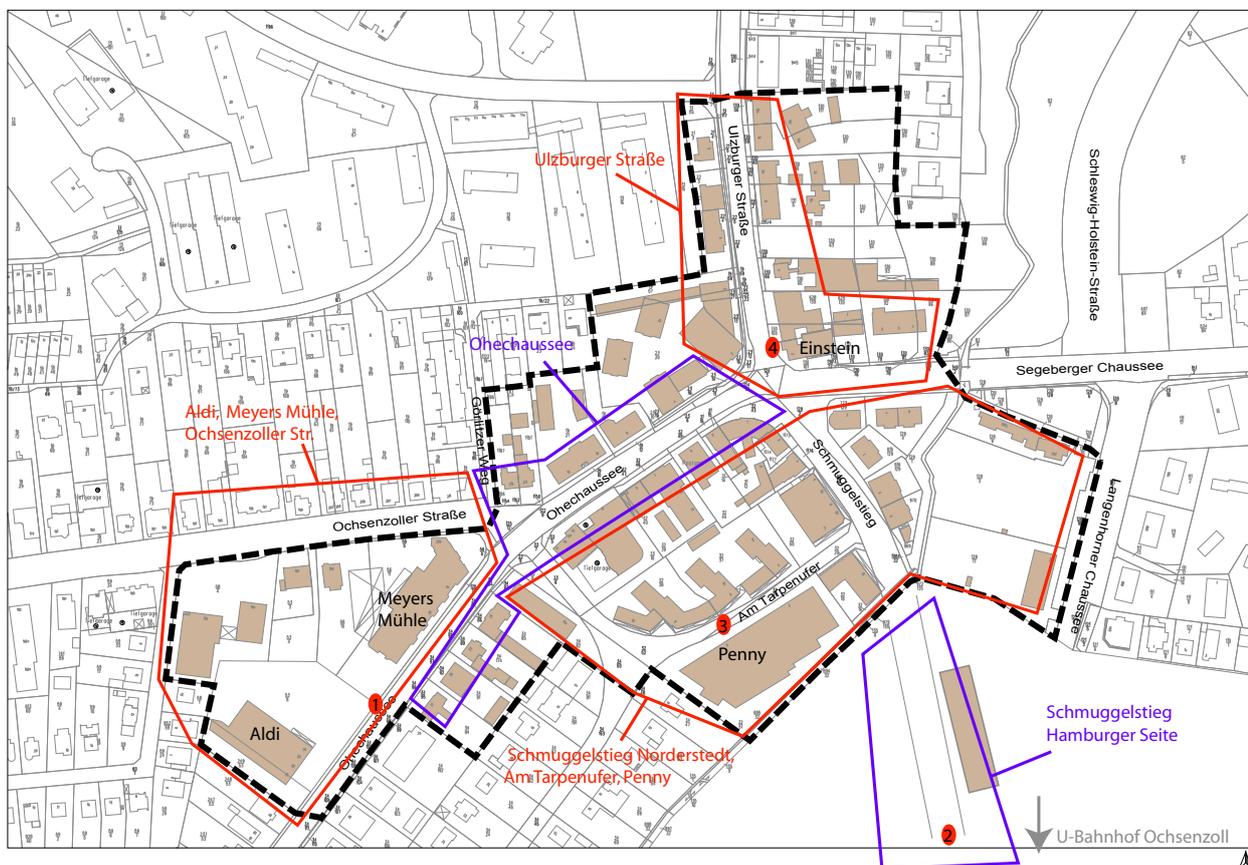


Abbildung 64: Befragungsstandorte / Einkaufsbereiche

6 Fazit

6 Fazit

Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird eine Zukunftsperspektive mit einem Zeithorizont bis 2020 für das Zentrum am Schmuggelstieg und seine Umgebung aufgezeigt. Die darin definierten Ziele und Handlungsfelder bilden den konzeptionellen und perspektivischen Rahmen für die langfristige Entwicklung des Untersuchungsbereiches. Das Entwicklungskonzept bildet zudem die Grundlage für die weitere Förderung des Quartiers Schmuggelstieg als Stadtumbaugebiet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen darüber hinaus der nachhaltigen Sicherung des Schmuggelstiegs als Stadtteilzentrum mit übergeordneter Bedeutung für Norderstedt. Die Aufwertung der umgebenden öffentlichen Räume und die Konzentration der Einzelhandelsflächen in einer Nord-Süd-Achse bis zur Ulzburger Straße mit dem Schmuggelstieg und Am Tarpenufer als Zentrum dienen diesem Ziel.

Den Herausforderungen durch den demografischen Wandel und den Klimawandel begegnet das Konzept auf vielfältige Weise: Zum Einen soll vor allem die Sanierung und Modernisierung der Gebäudebestände mithilfe konkreter Maßnahmen und Beratung gefördert werden, zum Anderen wird durch die Aufwertung der Grünflächen eine Lebensqualität geschaffen. Zugleich werden diese Flächen aber durch eine extensiven Grünnutzung geschützt.

Dem zentralen Ansatz des Konzeptes, die unterschiedlichen Teilbereiche des Zentrums miteinander zu verknüpfen, sind durch die Planfeststellung des Umbaus der Ohechaussee und des Knotens Ochsenzoll Grenzen gesetzt. Dennoch bietet das Konzept Ansätze und Handlungsmöglichkeiten, diese Trennung zu mildern und das Quartier als Ganzes zu entwickeln.

Der im Konzept verfolgte integrierte Ansatz spiegelt sich in den Ergebnissen wider. Unterschiedliche Fragestellungen wie die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume, die Optimierung des Branchenmixes, städtebauliche Qualitäten und Aufwertung vorhandener Freiräume werden gesamthaft betrachtet und in den Maßnahmen miteinander verknüpft.

Das vorliegende Ergebnis ist Teil eines Prozesses, an dem zahlreiche Akteure vor Ort beteiligt waren. Es hat sich gezeigt, dass ein hohes Engagement der beteiligten Akteure – insbesondere Anwohner/-innen, Gewerbetreibende, Eigentümer/-innen - vor Ort Grundlage der weiteren Entwicklungsdynamik sein kann. Die vorhandenen Strukturen und Netzwerke bilden ein wesentliches Fundament für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts und der darin vorgeschlagenen Maßnahmen. Für diese Umsetzung ist das geplante Citymanagement, das den gesamten Bereich umfassen soll, wesentliche Voraussetzung.

Durch den intensiven vertrauensbildenden Beteiligungsprozess wurde die Grundlage für eine hohe Akzeptanz der konzeptionellen Vorschläge und Maßnahmen und die weitere Zusammenarbeit mit den örtlichen Akteuren gelegt. Die fachübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung und die Gespräche mit Grundeigentümern/-innen führten zu einem in wesentlichen Bereichen abgestimmtem Konzept, das somit eine hohe Umsetzungsnähe erreichen konnte.

7 Anhang

Teilfläche 1: Ulzburger Straße / nördlich Segeberger Chaussee

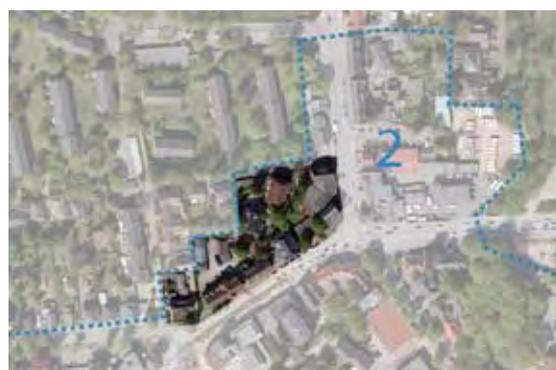


Ausgangslage	
Flurstücke	130/116-117, 130/56, 130/58, 130/95-97, 130/60, 130/62, 130/27, 131/2, 131/4, 131/5, 130/67, 130/63-64, 130/65-66, 130/91-94, 130/100-101, 628/130, 130/72-76, 130/78-79, 130/81, 130/83-89 des Flurs 10 der Gemarkung Harksheide; 124/2, 13/114-115, 13/117, 21/3-6, 22/3-6 des Flurs 15 der Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 20.930 m ²
derzeitige Nutzung	Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Parkplätze, Verkehrsflächen
Planrecht	Durchführungsplan Nr. 5 Harksheide: Gewerbe, Mischgebiet
Bauform, Geschossigkeit	Flachbauten, EFH, I – III
Eigentümer	Privat, EGNO, Stadt Norderstedt
Baualter	Gebäude vorwiegend vor 1953 errichtet

Ziele	
• Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion	+
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen	
1. Vorbereitung	
1.1 a.	Bauleitplanung (inkl. Fachuntersuchungen) / Vorbereitung nach § 140 BauGB
1.1 b.	Altlastenuntersuchungen
1.1.1 c.	evtl. weitere Fachplanungen / Vertiefungen
2. Ordnungsmaßnahmen (2.1 Bodenordnung, 2.3. Freilegung, 2.4 Erschließungsanlagen)	
2.1 a.	Grunderwerb Fläche Ulzburger Straße (4400m ²)
2.3 a.	Abriss Bebauung südliche Quartiere Ecke Segeberger Chaussee/Ulzburger Str
2.4.1 a.	Neugestaltung Ulzburger Str. inkl. Nebenanlagen
2.4.3 a.	Wegeverbindung Tarpenbek – Ulzburger Straße
2.4.4 a.	Neubau öffentliche Stellplätze
2.4.5 a.	Ulzburger Straße Quartiersgarage 60 Stellplätze, öffentliche Parkplätze
2.4.6 a.	Anschluss Kabels Stieg (Rettungsfahrzeuge / Müll)
2.4.6 b.	Erschließung Quartiersgarage
3. Baumaßnahmen (3.1 Modernisierung, 3.2 Neubebauung und Ersatzbauten)	
3.1 a.	Förderung von energetischen Maßnahmen
3.1 b.	Fassadengestaltung Wohn- und Geschäftshäuser an der Ulzburger Straße
3.2 a.	Klimahaus (Ecke Segeberger Chaussee/Ulzburger Straße)
4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen	
4. c.	Übernahme von Möblierungselementen aus dem PACT-Bereich
4. f.	Weihnachtsbeleuchtung

Teilfläche 2: Nördliche Ohechaussee zw. Ulzburger Straße. und Ochsenzoller Straße



Ausgangslage	
Flurstücke	19/57-60, 23/10-14, 23/16-23, 19/10, 19/12, 19/15, 19/21, 1150-1152, 1154, 1156, 1187 des Flurs 15 der Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 9.940 m ²
derzeitige Nutzung	Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen
Planrecht	Durchführungsplan Nr. 4, Garstedt und Nr. 5, 1. Änderung: Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,4; Mischgebiet
Bauform, Geschossigkeit	Flachbauten, Punkthaus, MFH, I - II, V
Eigentümer	privat
Baualter	Gebäude vorwiegend vor 1953 errichtet, teilweise saniert

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	+
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	o
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen	
1. Vorbereitung	
1.1 b. Altlastenuntersuchungen (Plausibilitätsprüfung)	
2. Ordnungsmaßnahmen	
3. Baumaßnahmen (3.1 Modernisierung, 3.2 Neubebauung und Ersatzbauten)	
3.1	a. Förderung von energetischen Maßnahmen
3.1	b. Fassadengestaltung Hochhaus Ecke Ulzburger Straße / Ohechaussee
3.2	e. Nachverdichtung Görlitzer Weg
4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen	
4.	c. ggf. Übernahme von Möblierungselementen aus dem PACT-Bereich
4.	f. Weihnachtsbeleuchtung

Teilfläche 3 Langenhorner Chaussee / südliche Segeberger Chaussee / Tarpenbekpark



Ausgangslage	
Flurstücke	128/3, 128/9, 128/15, 128/17, 128/18 des Flurs 10 der Gemarkung Harcksheide
Gebietsgröße	ca. 9.100 m ²
derzeitige Nutzung	Grün, Dienstleistung, Gewerbe, Parkplätze
Planrecht	§ 34 BauGB: Mischgebiet
Bauform, Geschossigkeit	Fachbau, MFH, I-II
Eigentümer	Privat, Bund
Baualter	Gebäude vor 1953 errichtet, Sparkasse wurde saniert

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	o
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	o

Maßnahmen	
1. Vorbereitung	
1.1. a.	Bauleitplanung (inkl. Fachuntersuchungen) / Vorbereitung nach § 140 BauGB
1.1. b.	Altlastenuntersuchungen (Plausibilitätsprüfung)
1.1.1 b.	Baum- und Artenschutzgutachten
2. Ordnungsmaßnahmen (2.1 Bodenordnung, 2.3. Freilegung, 2.4 Erschließungsanlagen)	
2.1 b.	Grunderwerb Park und Parkplatzfläche
2.3 c.	Abriss Grundstück Seegeb. Chaussee/ Langenh. Chaussee (inkl. Parkplatzfläche)
2.4.2 b.	Neugestaltung Park und Wege
2.4.5 b.	Langenhorner Chaussee Quartiersgarage 60 Stellplätze
2.4.6 b.	Erschließung für Quartiersgarage
3. Baumaßnahmen	
3.1 a.	Förderung von energetischen Maßnahmen
3.2 f.	Wohnen, Dienstleistung, soziale Infrastruktur am Kreisel Ochsenzoll
4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen	
4. c.	ggf. Übernahme von Möblierungselementen aus dem PACT-Bereich

Teilfläche 4 Schmuggelstieg / Am Tarpenufer



Ausgangslage	
Flurstücke	129/1-2, 129/4, 773/129, 815/129, 816/129, 969, 970, des Flurs 10 d. Gemarkung Garstedt, 32/42, 972/135, 1084/32, 32/43, 1173, 1173-1174, 1176-1177, 31/12, 31/14-16, 32/39-40, 32/44-47, 1219-1227, 33/10, 32/51-52, 32/29, 885/32, 33/5-9, 34/50, d. Flurs 15 d. Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 26.650 m ²
derzeitige Nutzung	Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen, Parken
Planrecht	Bebauungsplan Nr. 103 Norderstedt: Mischgebiet, GFZ 0,6-1,1
Bauform, Geschossigkeit	MFH, Flachbauten, Zeilen, I-V
Eigentümer	privat
Baualter	Gebäude vorwiegend vor 1953 oder vor 1974 errichtet

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	+
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen	
1. Vorbereitung	
1.1 a.	Bauleitplanung (inkl. Fachuntersuchungen) / Vorbereitung nach § 140 BauGB
1.1 b.	Altlastenuntersuchungen (Plausibilitätsprüfung)
1.1.1 c.	Evtl. weitere Fachplanungen / Vertiefungen
2. Ordnungsmaßnahmen (2.1 Bodenordnung, 2.4 Erschließungsanlagen)	
2.1 d.	Grunderwerb für Durchwegung
2.3 d.	Abriss Anbau Haus Schmuggelstieg Nr. 5 und Verlegung Gashäuschen, Marktplatz
2.3 e.	Abriss Innenhöfe (für 2.4.4 b.)
2.4.1 b.	ES. 02 Umbau Schmuggelstieg, Am Tarpenufer <i>abgeschlossen</i>
2.4.2 a.	Umbau / Erweiterung Marktplatz zur Tarpenbek, Ufergestaltung
2.4.2 b.	Neugestaltung Park und Weg
2.4.3 b.	Wegeverbindung Am Tarpenufer – Tarpenbek bis auf Hamburger Seite
2.4.4 b.	Durchwegung Innenhöfe / Verb. Ohechaussee am Tarpenufer
2.4.5 c.	am Tarpenufer 3-5, 30 öffentliche Stellplätze
3. Baumaßnahmen (3.1 Modernisierung, 3.2 Neubebauung und Ersatzbauten)	
3.1 a.	Förderung von energetischen Maßnahmen, Lärmschutz
3.1 b.	Ladenzeilen Am Tarpenufer
3.2 b.	Neubau Penny (Lebensmittler und Wohnen OG)
4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen	
4. f.	Weihnachtsbeleuchtung
5. Citymanagement	
5. a.	Quartiersmanagement Schmuggelstieg 2009 <i>abgeschlossen</i>

Teilfläche 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße

Maßnahmen im gesamten Teilbereich (ohne Verortung):

1.1a 1.1b

3.1a

4.f



Teilfläche 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße



Ausgangslage	
Flurstücke	34/82-96, 34/85, 34/174, 56/5-6, 125/11, 56/10-11, 53/3-5, 58/4 und Teil 1201 des Flur 15 der Gemarkung Garstedt
Gebietsgröße	ca. 26.940 m ²
derzeitige Nutzung	Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Parken, öffentliche Verkehrsfläche
Planrecht	§ 34 BauGB: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet (für südlichen Teil)
Bauform, Geschossigkeit	Flachbauten, MFH, I-III
Eigentümer	privat
Baualter	Gebäude teilweise vor 1953, Aldi in jüngerer Vergangenheit errichtet

Ziele	
• Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion	o
• Stärkung als Wohnstandort	+
• Aufwertung Stadtbild/öffentlicher Raum	+
• Stadtverträgliche Mobilität	+
• Verbesserung der Energiebilanz	+

Maßnahmen	
1. Vorbereitung	
1.1 a.	Bauleitplanung (inkl. Fachuntersuchungen) / Vorbereitung nach § 140 BauGB
1.1 b.	Altlastenuntersuchungen (Plausibilitätsprüfung)
2. Ordnungsmaßnahmen (2.1 Bodenordnung, 2.4 Erschließungsanlagen)	
2.1 c.	Grunderwerb für Wegeverbindung
2.3 f.	Abriss ehem. Aldi-Immobilie Ochsenzoller Straße
2.4.1 c.	Umgestaltung Ochsenzoller Straße, Vorplatz
2.4.3 c.	Weg Ochsenzoller Straße – Ohechaussee
3. Baumaßnahmen (3.1 Modernisierung, 3.2 Neubebauung und Ersatzbauten)	
3.1 a.	Förderung von energetischen Maßnahmen
3.1 b.	Fasadengestaltung
3.2 c.	Wohnbebauung ehemals Fressnapf u. Ahornallee
3.2 d.	Wohnen und Gewerbe Ohechaussee (langfristige Option)
3.2 g.	Ecke Ohechaussee / Am Tarpenufer
4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen	
4. c.	Übernahme von Möblierungselementen aus dem PACT-Bereich
4. f.	Weihnachtsbeleuchtung

Stadt Norderstedt
 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
 Schmuggelstieg

Stadt/Gemeinde:
 Gesamtmaßnahme:
 Förderungsgebiet:

Kostenart/Einzelmaßnahme	Gesamtgebiet					Gebiet 5	2008-2015
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Gebiet 4	Gebiet 5		
Gliederung der Einzelmaßnahmen nach Kostenarten (Kosten- und Finanzierungsübersicht)							
1. Maßnahmen der Vorbereitung							373.181,00 €
1.1 Vorbereitung nach § 140 BauGB							119.000,00 €
a. Bauleitplanung (inkl. Fachuntersuchungen) / Vorbereitung nach § 140 BauGB	x		x	x	x	x	
b. Alllastuntersuchungen - (x) Plausibilitätsprüfung	x	(x)	(x)	(x)	(x)	(x)	
1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen							104.181,00 €
a. Rahmenplan Gebiete 1 - 5	x						
b. Baum und Artenschutzgutachten			x				
c. Weitere Fachplanungen / Vertiefungen	(x)			(x)			
1.1.2 Vergütung für Trägerin/Beauftragte	x						150.000,00 €
2. Ordnungsmaßnahmen							6.107.750,00 €
2.1 2.1 Bodenordnung / Grunderwerb							1.528.000,00 €
a. Grunderwerb Fläche Ulzburger Straße (4400m²)	x						
b. Grunderwerb Park- und Parkplatzfläche			x				
c. Grunderwerb für Wegeverbindung					x		
d. Grunderwerb für Durchwegung					x		
2.3 Freilegen von Grundstücken							150.000,00 €
a. Abriss Bebauung südliche Quartiere Ecke Segeberger Chaussee/Ulzburger Str.	x						
b. Abriss für öffentliche Stellplätze (Ulzburger Str.)							
c. Abriss Grundstück Seegeb. Chaussee/ Langenh. Chaussee (inkl. Parkplatzfläche)			x				
d. Abriss Anbau, Verlegung Gashäuschen, Marktplatz				x			
e. Abriss Innenhöfe (für 2.4.4 b.)				x			
f. Abriss ehem. Aldi-Immobilie Ochsenzoller Str.					x		
2.4 Erschließungsanlagen							4.579.750,00 €
2.4.1 Straßen und Verlegung Bushaltestelle							1.745.000,00 €
a. Neugestaltung Ulzburger Str. inkl. Nebenanlagen	x						
b. ES.02 Umbau Schmuggelstieg, Am Tarpenufer				x			
c. Umgestaltung Ochsenzoller Straße, Platz Kreuzung Ohechaussee					x		
2.4.2 Plätze							535.500,00 €
a. Umbau Marktplatz, bis Tarpenbekufer					x		
b. Neugestaltung Park und Weg			x				
2.4.3 Wege							154.250,00 €
a. Wegeverbindung Tarpenbek - Ulzburger Str.	x						
b. Wegeverbindung Am Tarpenufer - Tarpenbek				x			
c. Weg Ochsenzoller Straße - Ohechaussee						x	
2.4.4 Innenhöfe							180.000,00 €
a. Neubau öffentliche Stellplätze	x						
b. Durchwegung Innenhöfe /Verb. Ohechaussee am Tarpenufer					x		

Verwendete Literatur:

BPW Hamburg/BulwienGesa AG: Gutachten zur Entwicklung und städtebaulichen Ordnung des Nahversorgungszentrums am U-Bahnhof Ochsenzoll , Stand: 27.06.2008

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BBSR) (Hrsg.), Programm Aktive Stadt und Ortsteilzentren , Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung; September 2009

CIMA : Antrag auf Einrichtung eines Innovativbereiches, Stand: 28.08.2009

CIMA Bericht: Quartiersmanagement Schmuggelstieg, Konzept zur Umsetzung eines Quartiersmanagements am Schmuggelstieg in Norderstedt; Abschlussbericht für das 1. Jahr (2007/2008); Abschlussbericht für den Zeitraum Mitte Juli 2008 bis Mitte Juli 2009

CIMA Projektskizze „Marktviertel Schmuggelstieg“, Stand: 02.03.2006

Düsterhöft/konsalt für Bezirksamt Hamburg-Nord: Zukunft Langenhorner Markt, Ergebnisse des Gutachten- und Beteiligungsverfahrens; 2009

Gewos, Wohnungsmarktkonzept Norderstedt, März 2009

Haspa (Hrsg.) Hamburg von Altona bis Zollenspieker – Das Haspa-Handbuch für alle Stadtteile der Hansestadt, 2002

IHK Schleswig-Holstein (Hrsg.): PACT-Initiativen in Schleswig-Holstein Praxistipps und Informationen für die Arbeit mit dem neuen Stadtentwicklungsinstrument in Schleswig-Holstein, Juli 2007

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein, StBauFR 2005

Ecofys Germany GmbH für die Stadt Norderstedt: Klimaschutzorientiertes Energiekonzept für den Gebäudesektor in Norderstedt der, - Bericht 2009;

OX-BID-Antrag und Gebietsabgrenzung, August 2009

Stadt Norderstedt: Beschlussvorlage zur Projektskizze „Marktviertel Schmuggelstieg“ Umsetzungskonzept – Kosten Finanzierungsplan, Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 15.02.2007

Stadt Norderstedt (Hrsg.): ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept Norderstedt 2030, FIRU mbH / BWW, September 2009

Stadt Norderstedt, Umsetzungskonzept Marktviertel Schmuggelstieg, Stand : 16.08.2007

Weiß, Ferdinand: OXBID Entwicklung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts und Reflexion der Vorbereitungsphase eines Business Improvement Districts am Beispiel des Nebenzentrums Hamburger Ochsenzoll, Diplomarbeit an der HCU Hamburg, 2009

Xylander, M, von Essen, M. (Hrsg.): Norderstedt – Von der Stadtgründung bis 1994, Norderstedt 1994

Pläne:

Ausbau Knoten Ochsenzoll mit den Bauabschnitten,
Stand April 2008

Gestaltungsplan für die Straßen Schmuggelstieg und
Am Tarpenufer, Stand: Dezember 2009

Norderstedt B-Pläne: 103, 5-Ga-04, 5-Ga-09, 5-Ga-01,
5-Ga-06, 5-Ga-08, 5-Ha

Flächennutzungsplan 2020 Stadt Norderstedt, PPL,
Stand: 04.09.2008

Websites:

www.aktivezentren.de (letzte Zugriff 15.Oktober 2010)

www.ib-sh.de/1898/ (letzte Zugriff 15.Oktober 2010)

www.oxbid.de (letzte Zugriff 15.September 2010)

www.schmuggelstieg.de (letzte Zugriff 15.September
2010)



Handlungsschwerpunkte

-  Handlungsschwerpunkte
-  Wichtige Verknüpfungen herstellen, prüfen, verbessern
-  Neuentwicklung (Nutzung, Struktur)
-  Umbau Bestand:
 - Modernisierung (energetische Optimierung)
 - Nachverdichtung
 - Neuordnung ruhender Verkehr
 - Entsiegelung
 - Lärmschutz
-  Attraktivitätssteigerung Aufenthaltsqualität
-  Teilflächen 1-5:
 - 1: Ulzburger Str. / Segeberger Chaussee
 - 2: Nördliche Ohechaussee zw. Ulzburger Str. und Ochsenzoller Str.
 - 3: Langenhorner Chaussee / südliche Segeberger Chaussee / Tarpenbekpark
 - 4: Schmuggelstieg / Am Tarpenufer
 - 5: Ohechaussee / Ochsenzoller Straße
-  Plangebietsgrenze

Auftraggeber:
EGNO, Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
 **BÜRO DÜSTERHÖFT**
Architektur und Stadtplanung

 **konsalt**
Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH

Maßstab: 1 : 2.000 (A3 i.O.)  Stand: 08.11.2010

Entwicklungskonzept Norderstedt Schmuggelstieg

Teilfläche 2

Aufwertung Stadtbild als Teil des Zentrums

- Modernisierung Bestand - Eckbebauung,
- Nachverdichtung Wohnen, Neuordnung Parken
- Entsiegelung v. Flächen
- Verbindung Görlitzer Weg - Ulzburger Straße

Teilfläche 1

Neuentwicklung als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches Schaffen eines städtebaulichen Entrees

- Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen
- Schaffen eines städtebaulichen Entrees
- Neuordnung Parken: Quartiersgarage u. Parkplatz
- Aufwertung d. öffentlichen Raumes: Ulzburger Str. Süd, Vorplatz
- Modernisierung Bestandsgebäude
- Optimierung Fuß-/ Radwegverbindung zur Tarpenbek u. Tunnel

Teilfläche 4

Umstrukturierung an der Tarpenbek: Sicherung Einzelhandel u. Stärkung der Wohnfunktion

- Neu: öffentliche Stellplätze, Einzelhandel, Wohnen (OG)
- Modernisierung, Umbau Bestandsgebäude
- Anlage Fußwegverbindung Ohechaussee - Tarpenufer
- Neuordnung Parken im Innenhof
- Verlagerung technische Infrastruktur (Gashäuschen), Marktplatzerweiterung

Teilfläche 5

Langfristige Umstrukturierung, Stärkung der Wohnfunktion

- Modernisierung, Teilabriss Bestand, neu: Wohnen
- Lärmschutz a. d. Chaussee, Dienstleistung
- Sicherung Fußwegverbindung Ochsenzoller Straße/Ohechaussee
- Aufwertung Ochsenzoller Straße

Teilfläche 3

Neuentwicklung als Teil des zentralen Versorgungsbereiches, Schaffen eines städtebaulichen Entrees und "Gesicht" zum Park

- Aufwertung, Belebung d. Freiraums durch neue Randnutzungen, Erhalt der Großbäume Tarpepark
- Nutzungsmix aus Dienstleistung u. Wohnen, ggf. soziale Infrastruktur
- Optimierung Fuß-/ Radwegverbindung zwischen Schmuggelstieg, Tunnel und Langenhorner Chaussee
- Verbesserung Lärmschutz
- Neuordnung Parken: Quartiersgarage

Städtebauliches Entwicklungskonzept Maßnahmen

- Platzfläche, Straßenraumgestaltung neu
- PACT-Bereich
- Ausbau Fuß- und Radwegeverbindung
- Fußgängerüberweg
- Grünzug / Aufwertung
- Raumprägende Bäume (Bestand/Neu)
- Zufahrt Parken / Erschließung (Müll, Rettungsfahrzeuge)
- Entsiegelung
- Abriss Bestandsgebäude
- Neubebauung / Geschosshöhe langfristige Option
- Aufwertung Stadtbild (Fassadengestaltung/Umbau)
- Gebäude vor 1994 (Prüfung Modernisierung / energetische Sanierung, Lärmschutz)
- Gebäude nach 1994 (innerhalb Plangebiet)
- Fläche in Abstimmung
- Quartiersgarage, öffentliche Parkplätze
- Plangebietsgrenze

Auftraggeber:
EGNO, Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

konsalt
Gesellschaft für Stadt- und Regional-
analysen und Projektentwicklung mbH

Maßstab: 1 : 2.000 (A3 i.O.)



Stand: 10.11.2010

Entwicklungskonzept Norderstedt Schmuggelstieg